

Uchwała Nr
Rady Gminy Czerwonak
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechowo-Osiedle – rejon ulicy Poprzecznej”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn zm.), Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolechowo-Osiedle – rejon ulicy Poprzecznej”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, będąca integralną częścią uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 80% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 5) pieszo – jezdni - należy przez to rozumieć drogę przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej budynkami, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian do powierzchni działki budowlanej;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

- 9) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U;
- 3) teren komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - b) KD-Dxs – teren drogi publicznej klasy dojazdowej – pieszo-jezdni,
 - c) 1KD-Lp, 2KD-Lp – tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych klasy lokalnej.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów oraz schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, kolorystyki i użytych materiałów elewacji i dachów, w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 5) dla istniejących budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) minimalne powierzchnie działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 8) dopuszczenie realizacji zabudowy na działkach budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie planu o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w uchwale;
- 9) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 10) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości i beżu oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 11) materiał elewacji budynków: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;
- 12) zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków, określone w pkt 10, 11 dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 13) zakaz stosowania blachy falistej i trapezowej jako materiału elewacji zewnętrznej budynków i garaży;
- 14) dla dachów stromych:
 - a) kolorystykę: grafit, odcienie czerwieni i brązów,

- b) materiał: dachówka cementowa, ceramiczna lub pokrycia dachówkopodobne;
- 15) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 2,0 m;
- 16) dopuszczenie lokalizacji szyldów wyłącznie na elewacjach frontowych budynków na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m²;
- 17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy;
- 18) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 19) zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych oraz ogrodzeń pełnych, z dopuszczeniem podmurówek o wysokości nie większej niż 0,5 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) nakaz uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich prac budowlanych, w tym rozbiórkowych, konserwatorskich i restauratorskich mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków m. in. wymiana stolarki otworowej, wymiana pokrycia dachu, termoizolacje, modernizacje;
- 2) nakaz zachowania kształtu dachu.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 9. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 600 m²,
 - 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 16 m,
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. nakaz zgłoszenia do właściwego organu ruchu lotniczego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 4) dopuszczenie sytuowania garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych ścianami bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN dopuszczenie sytuowania budynków ścianami bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 1,05;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 9) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych:
 - o dachach stromych – 5,0 m,
 - o dachach płaskich – 3,0 m;
- 11) geometrię dachów – płaskie lub strome dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m², z uwzględnieniem § 4 pkt 7;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) na terenach 3MN/U i 5MN/U dopuszczenie lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie z zakresu handlu, gastronomii, usług administracyjno-biurowych, opieki zdrowotnej i weterynaryjnej, fryzjerstwa, kosmetyki, krawiectwa, szewstwa, edukacji, kultury, obsługi finansowej i prawnej, informatyki, łączności, administracji, projektowania, turystyki oraz mechaniki samochodowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 300 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 6) na terenach 3MN/U i 5MN/U dopuszczenie sytuowania budynków, ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 1,05;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 9,0 m,
 - b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych:
 - o dachach stromych – 5,0 m,
 - o dachach płaskich – 3,0 m;
- 11) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) geometrię dachów – płaskie lub strome dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m², z uwzględnieniem § 4 pkt 7;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) jedno miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku usługowego;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-D:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej – pieszo-jezdni, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-Dxs:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizację pieszo-jezdni,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) dla terenów przeznaczonych pod poszerzenie dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-Lp i 2KD-Lp:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przeznaczenie pod poszerzenie istniejących dróg klasy lokalnej zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu oraz rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasilanie z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, że ustalenia zawarte w § 4 pkt 16, 17, 18 i 19 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie
Do Uchwały Nr
Rady Gminy Czerwonak
z dnia

Na podstawie Uchwały Nr 477/LII/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 czerwca 2018 r. podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechowo-Osiedle – rejon ulicy Poprzecznej”. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 8,6 ha.

Celem opracowania jest dopuszczenie realizacji nowej zabudowy na terenie zurbanizowanym, w tym zagospodarowanie drugiej linii zabudowy, co umożliwi efektywniejsze wykorzystanie przedmiotowego obszaru. Lokalizacja nowych budynków będzie dopuszczona na terenach częściowo już zagospodarowanych budownictwem mieszkaniowym jednorodinnym. Nie wyznacza się nowego układu komunikacyjnego – obsługa nowo powstałych budynków zlokalizowanych w głębi działek budowlanych będzie polegała na dostępie do istniejących dróg publicznych poprzez służebność przejazdu.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Wójt Gminy Czerwonak zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. W projekcie planu pod uwagę wzięto również wnioski osób prywatnych, które wpłynęły do Urzędu na etapie przystąpienia do opracowania planu, uwzględniono je w części. Do projektu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów oraz zaproponowanie podziału funkcjonalnego terenów zabudowy, w szczególności dopuszczenie lokalizacji zabudowy w głębi z jednoczesnym ograniczeniem jej intensywności, nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich obszarów wyznaczonych w studium,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także, tymczasowo, do czasu podjęcia uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapisów dotyczących lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, szyldów,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów

rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; z uwagi na brak występujących na danym terenie użytków leśnych nie podjęto ustaleń dotyczących ochrony gruntów leśnych; na terenie objętym planem nie występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych, w związku z tym Na terenie objętym planem nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze,

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków, uzgodnienie projektu planu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków oraz ustalenie zasad w zakresie ochrony obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanego w granicach opracowania,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,
- walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej, szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu,
- prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu miejscowego planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zabudowy na terenie wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Biorąc pod uwagę powyższe opracowania, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Zaprojektowanie terenów dróg publicznych KD-D i KD-Dxs poprzedzone zostało wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie obecnego zainwestowania oraz własności analizowanych terenów. Ze względu na to, że obie były w ostatnim czasie zmodernizowane, w projekcie planu uwzględniono istniejące pasy drogowe ulicy Norwida i Poprzecznej. Brak możliwości poszerzenia ulicy Norwida (KDD) do szerokości 10 m wynika z istniejącego zagospodarowania. Dla drogi KD-Dxs oznaczonej znakiem drogowym D-40 „strefa zamieszkania”, zrealizowanej jako ulica klasy D w strefie zamieszkania bez wyodrębnionej jezdni i chodników, wprowadzono oznaczenie terenu drogi publicznej klasy dojazdowej pieszo-jezdni. Również brak możliwości poszerzenia tej drogi wynika z istniejącego zagospodarowania. Poszerzenie tych dróg o 1,5m do 2,5 m znacznie ingerujące w istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu uznano za nieuzasadnione ekonomicznie. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projektowana zabudowa nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tereny zabudowy posiadają dostęp do dróg publicznych. W granicach planu znajdują się sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość ich rozbudowy dla potrzeb funkcjonowania przyszłej zabudowy.

Na obszarze projektu planu nie występują grunty rolne ani leśne, wymagające uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy przedstawia się w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pozostałe finanse publiczne.

Na terenie objętym projektem planu obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Promnice Południe – Bolechowo Osiedle (Uchwała nr 385/LX/2006 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 września 2006 r.).

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po wprowadzeniu uwag wynikających z opinii i uzgodnień projekt został przekazany do wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 06 sierpnia 2019 r. do 06 września 2019 r.

w Szkole Podstawowej w Bolechowie-Osiedlu. W dniu 07 sierpnia 2019 r. odbędzie się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 23 września 2019 r.