

**UCHWAŁA NR 107/XIII/2019  
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 29 sierpnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 i 1309) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolechowo-Osiedle – rejon ulicy Obornickiej”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, uchwalonego uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 24 ha, położony w obrębie ewidencyjnym Bolechowo-Osiedle, a jego granice zostały określone na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekcrc w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §4 pkt 2;
- 3) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć naziemne, podziemne lub nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, teletechniczne, hydrotechniczne, a także ciągi komunikacyjne;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej służący zabezpieczeniu jej prawidłowego funkcjonowania, którego osią jest rzut poziomy osi linii elektroenergetycznej;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie kondygnacji nadziemnej;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne;
- 8) strefie ochronnej – należy przez to rozumieć strefę wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej, której granicą jest natężenie pola elektromagnetycznego o wartości przekraczającej poziom dopuszczalny przepisami odrębnymi;

- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, porządkowej, turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacyjnej.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) teren zabudowy usługowej;
- 3) teren publicznej drogi głównej;
- 4) teren drogi wewnętrznej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 4.** W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, wiat rowerowych, budek strażniczych o powierzchni do 6 m<sup>2</sup>, ogrodzeń, obiektów infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, obiektów hydrotechnicznych, a także innych obiektów budowlanych lub ich części, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 3) wymagania geometrii dachu określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami oraz świetlikami;
- 4) wzdłuż dróg publicznych zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z betonowych płyt prefabrykowanych;
- 5) dopuszcza się lokalizację szyldów wolnostojących o powierzchni do 10 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się lokalizację szyldów o nieograniczonej powierzchni umieszczonych na budynkach;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami P i U dopuszcza się lokalizację innych niż szyldy wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni do 14 m<sup>2</sup>, jednak nie więcej niż 3 tablice lub urządzenia reklamowe w każdym terenie;
- 8) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>;
- 9) ustalenia określone w pkt 4-8 obowiązują do momentu przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki z uwzględnieniem parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nakazuje się aby nowy układ granic umożliwiał obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się aby kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego wynosił 90° z tolerancją 15°;
- 4) dopuszcza się łączenie i podział na działki o parametrach innych niż określone w punktach 1-3 na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) nie ustala się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

**§ 6.** W zakresie ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu:

- 1) nakazuje się aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał standardy emisyjne określone przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się rekultywację terenu po zakończeniu prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów, w przypadku lokalizacji obiektów, których użytkowanie powoduje powstawanie odpadów;
- 4) nakazuje się zagospodarować odpady przemysłowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych na podstawie przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 6) zakazuje się lokalizacji:
- a) instalacji do odzysku, sortowania, kompostowania lub unieszkodliwiania odpadów, składowisk odpadów i miejsc retencji powierzchniowej odpadów,
  - b) instalacji do unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych,
  - c) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
  - d) instalacji do przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego zawierającego substancje lub mieszaniny niebezpieczne, zużytych baterii lub zużytych akumulatorów stanowiących odpad niebezpieczny,
  - e) instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych paliw.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§ 8. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej przyległej lub dostępnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub przyległego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zapewnić:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każdych 4 zatrudnionych dla terenów zabudowy produkcyjnej,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych,
  - c) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się dowolną formę miejsc do parkowania, pod warunkiem zachowania wymagań określonych przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania obsługujących tereny oznaczone symbolem P na terenie oznaczonym symbolem U.

§ 9. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowej oraz utrzymanie, rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz docelowo do oczyszczalni ścieków;
- 4) ustala się zagospodarowanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzania do gruntu lub powierzchniowo w teren, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych dla wód deszczowych i roztopowych, spełniających jednocześnie funkcję zbiorników przeciwpożarowych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych;
- 9) nakazuje się realizować nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia jako linie kablowe;

- 10) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych;
- 11) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami KD-G i KDW;
- 2) ustala się pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także ustala się minimalne wymiary w rzucie poziomym:
  - a) dla linii wysokiego napięcia 110 kV – po 11 m na każdą stronę od osi linii,
  - b) dla linii średniego napięcia 15 kV i 20 kV – po 7 m na każdą stronę od osi linii;
- 3) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej odległości, o których mowa w pkt 2 przestają obowiązywać;
- 4) ustala się strefę ochronną napowietrznych linii elektroenergetycznych, której wymiary oraz zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

**§ 11.** W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza lokalizację obiektów niezbędnych na czas trwania prac budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację hal namiotowych o powierzchni do 700 m<sup>2</sup>, wysokości do 8 m i kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 3) dla obiektów wymienionych w pkt 1-2 nakazuje się zachować odległości określone przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
  - a) zasad kształtowania krajobrazu,
  - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) nie występują:
  - a) zewidencjonowane zabytki oraz dobra kultury współczesnej,
  - b) tereny górnicze,
  - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
  - e) krajobrazy priorytetowe.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 13. 1.** Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami **1P** i **2P**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, budynków garażowych oraz obiektów socjalnych na potrzeby zabudowy produkcyjnej i usługowej.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy:
  - a) do 80% powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem 1P,
  - b) do 70% powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem 2P;

- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 15% powierzchni działki;
  - 3) ustala się intensywność zabudowy:
    - a) od 0 do 1,6 dla terenu oznaczonego symbolem 1P,
    - b) od 0 do 1,4 dla terenu oznaczonego symbolem 2P;
  - 4) ustala się wysokość zabudowy:
    - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1P do 3 kondygnacji nadziemnych i 20 m, a dla obiektów infrastruktury technicznej do 30 m,
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2P do 2 kondygnacji nadziemnych i 15 m, a dla obiektów infrastruktury technicznej do 20 m;
  - 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
  - 6) dopuszcza się lokalizację hal namiotowych o powierzchni do 700 m<sup>2</sup> i wysokości do 8 m;
  - 7) ustala się dachy o dowolnym pokryciu i kącie nachylenia połaci do 20°, a dla hal namiotowych do 35°.
4. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 5000 m<sup>2</sup>.

**§ 14.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych oraz obiektów socjalnych na potrzeby zabudowy produkcyjnej i usługowej.
3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
- 1) ustala się powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;
  - 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 15% powierzchni działki;
  - 3) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1,4;
  - 4) ustala się wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i 15 m, a dla obiektów infrastruktury technicznej do 20 m;
  - 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
  - 6) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 20° i dowolnym pokryciu;
  - 7) nakazuje się lokalizację zwartego pasa zieleni izolacyjnej w miejscu oznaczonym na rysunku planu, dla którego nakazuje się na całej szerokości wykonanie nasadzeń drzew i krzewów, wśród których co najmniej 75% stanowić będą gatunki zimozielone, a wysokość drzew w momencie sadzenia musi wynosić co najmniej 1,5 m.
4. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 5000 m<sup>2</sup>.

**§ 15.** Ustala się teren publicznej drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**, dla którego:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 15 m.

**§ 16.** Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, dla którego:

- 1) dopuszcza się lokalizację jezdni, ciągów rowerowych lub pieszo-rowerowych, chodników, miejsc do parkowania, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia oraz pozostałych elementów wyposażenia ulic;
- 2) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację 1 budki strażniczej, o której mowa w §4 pkt 2;

4) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 15 m.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

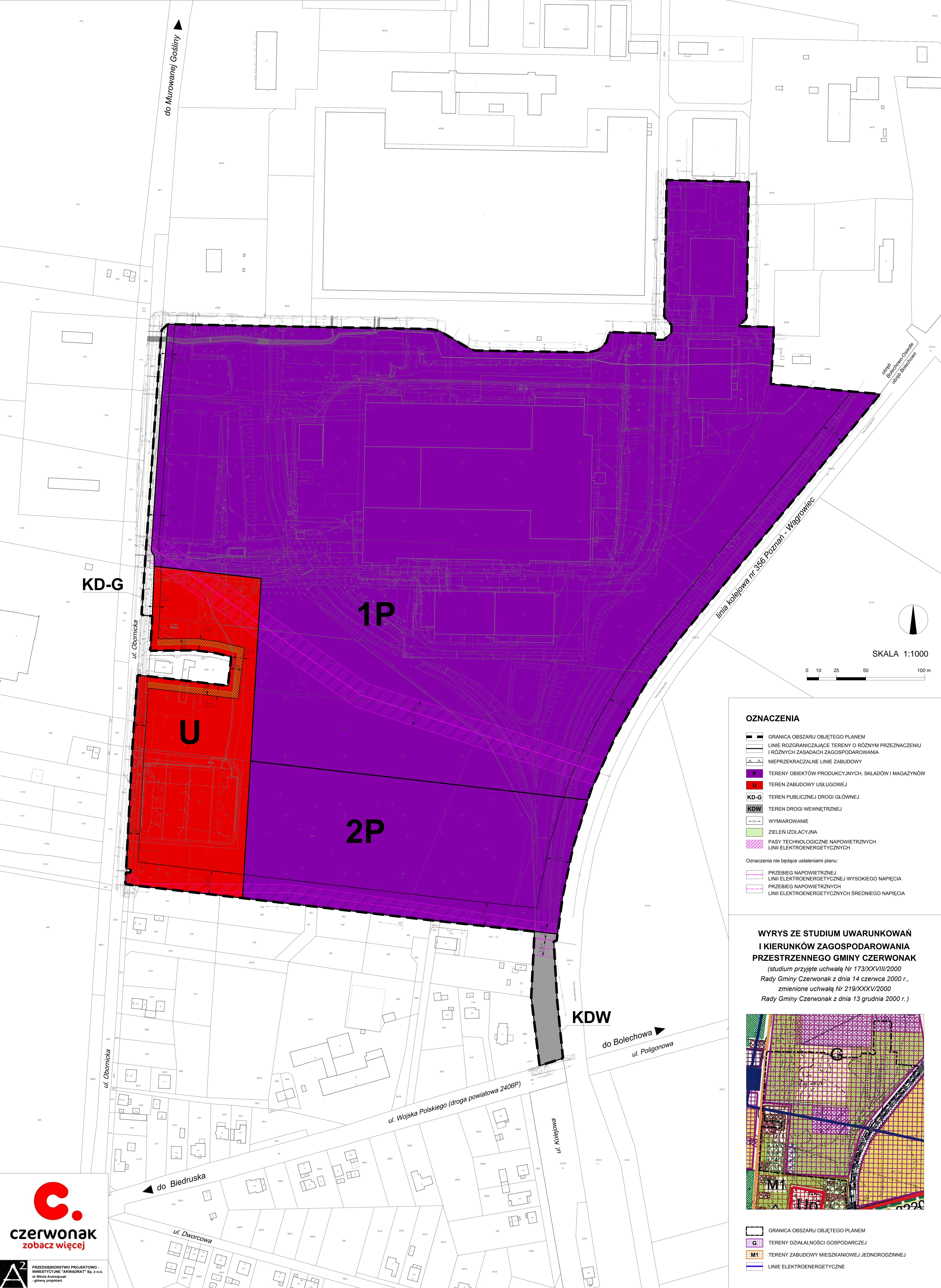
**§ 17.** Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

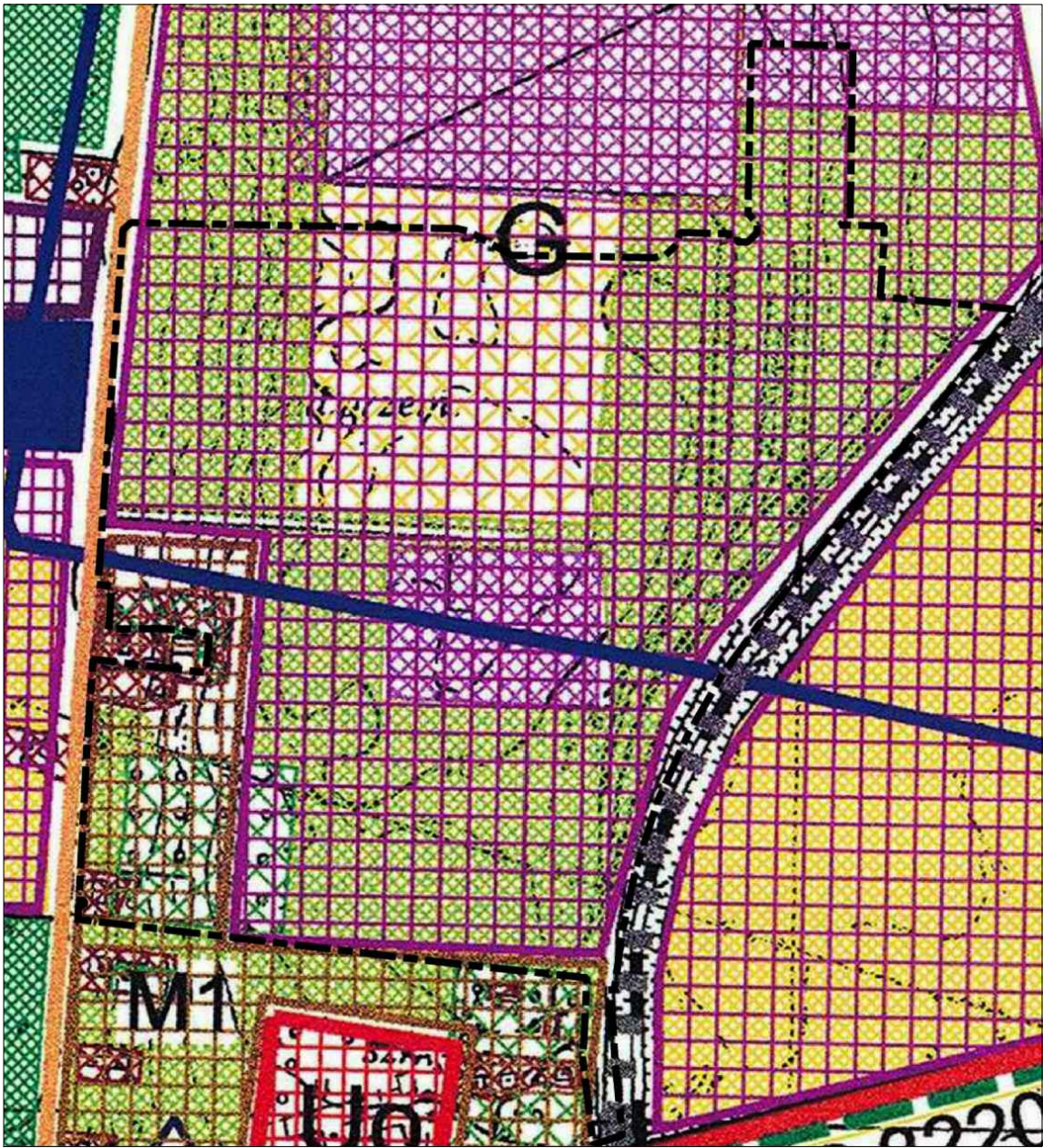


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
"BOLECHOWO-OSIEDLE - REJON ULICY OBORNICKIEJ"  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 107/XIII/2019 RADY GMINY CZERWONAK Z DNIA 29 SIERPNIA 2019 R.



- OZNACZENIA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
  - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - TEREN PUBLICZNEJ DROGI GŁÓWNEJ
  - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
  - WYMIAROWANIE
  - ZIELEŃ IZOLACYJNA
  - PASY TECHNOLOGICZNE NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- Oznaczenia nie będące ustaleniami planu:
- PRZEBIEG NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
  - PRZEBIEG NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK  
(studium przyjęte uchwałą Nr 173/XXVIII/2000  
Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r.,  
zmienione uchwałą Nr 219/XXXV/2000  
Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.)



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - LINIE ELEKTROENERGETYCZNE



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 107/XIII/2019

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 29 sierpnia 2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechowo-Osiedle – rejon ulicy Obornickiej”**

W trakcie procedury planistycznej, podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 27 maja 2019 r. do 25 czerwca 2019 r. oraz w terminie zbierania uwag tj. do dnia 11 lipca 2019 roku, do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga, stąd nie zachodzi potrzeba rozstrzygania uwag.



**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechowo-Osiedle – rejon ulicy Obornickiej” 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, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009) rozstrzyga się, co następuje:

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

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

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

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

## Uzasadnienie uchwały Rady Gminy Czerwonak

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechowo-Osiedle – rejon ulicy Obornickiej”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest regulacja zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu, a w szczególności dopuszczenie lokalizacji zabudowy o charakterze produkcyjnym.

Do tej pory na części obszaru objętego planem obowiązywały dwa plany miejscowe, których założenia wymagały zmiany lub modyfikacji w celu sformułowania spójnych zasad zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym terenie.

Zgodnie z uchwałą Nr 438/XLIX/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechowo-Osiedle – rejon ulicy Obornickiej” obszar planu zajmuje powierzchnię ok. 24 ha.

Teren rozciąga się pomiędzy ul. Obornicką na zachodzie a linią kolejową nr 356 (Poznań – Wągrowiec) na wschodzie. Od południa teren graniczy z zabudową mieszkaniowo-usługową położoną przy ul. Wojska Polskiego (droga powiatowa 2406P), natomiast od północy do terenu planu przylega istniejąca zabudowa produkcyjno-usługowa.

Pod względem intensywności i formy zagospodarowania obszar dzieli się na dwie różne części – północną, którą zajmują zabudowane tereny przemysłowe - istniejące zakłady produkcyjne m.in. autobusów oraz południową, którą tworzą wolne od zabudowy nieużytki składające się z gruntów rolnych i sadów oraz starych bocznic kolejowych, wyjątek stanowi tu jedynie relatywnie nowy teren parkingu zakładowego. Teren objęty planem w całości należy do jednego właściciela. Plan umożliwi dalszy rozwój funkcji produkcyjnych na tym obszarze oraz rozbudowę firmy Solaris Bus & Coach S.A.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- a)tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (1P, 2P),
- b)teren zabudowy usługowej (U),
- c)teren publicznej drogi głównej (KD-G),
- d)teren drogi wewnętrznej (KDW).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. W większości teren planu przeznaczony został w studium na działalność gospodarczą. Jedynie niewielki fragment w południowo-zachodniej części przeznaczono na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ponieważ miejscowość Bolechowo-Osiedle rozwija się w kierunku produkcyjno-usługowym celowe jest zrezygnowanie z lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przemysłowych. Dodatkową przesłanką jest zabezpieczenie potrzeb w zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowej w wielu innych obszarach gminy. Natomiast na przedmiotowym fragmencie wprowadzona została zabudowa usługowa jako forma uzupełniająca wobec zabudowy mieszkaniowej. Ponadto, dotychczas obowiązujący na części przedmiotowego obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Promnice Północ, zatwierdzony uchwałą nr 377/LXII/02 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 sierpnia 2002 r., ze zm., wyznaczał tereny działalności gospodarczej.

Zapisy planu wykazują zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr 518/LVI/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2018 r. Należy również stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszaru objętego planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu nie wywoła kosztów dla



budżetu gminy, a jednocześnie przyniesie dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Ustalenia planu w znacznym stopniu kształtują nowe struktury oraz uzupełniają istniejącą zabudowę. Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. Koncepcja zakłada nawiązanie do istniejącej zabudowy produkcyjnej. Przedmiot planu miejscowego nie generuje szczególnych wymagań urbanistyki i architektury, mimo to rozplanowanie nowego zagospodarowania jest klarowne oraz zapewnia ergonomię i efektywność obsługi. Na zachowanie ładu przestrzennego wpływ mają również ustalenia takie jak: zakaz lokalizacji budynków poza liniami zabudowy.

- walory architektoniczne i krajobrazowe:

Ze względu na charakter przewidzianych funkcji (obiekty produkcyjne), walory architektoniczne i krajobrazowe mają umiarkowane znaczenie. Jednak i w tym przypadku niektóre elementy istotne dla jakości przestrzeni podlegają regulacji, są to: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, ilość kondygnacji i geometria dachów. Wprowadzono również pewne ograniczenia w zakresie lokalizacji ogrodzeń oraz urządzeń reklamowych.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody. Ponadto w planie przyjęto szereg innych założeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, tj. nakazy w zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń, nakazy z zakresu gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami, nakaz rekultywacji terenu, zakaz lokalizacji obiektów i instalacji służących do utylizacji odpadów pochodzących spoza terenu objętego planem, a także minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Na terenie objętym planem nie występują grunty leśne ani rolne objęte ochroną.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Ustalenia planu uwzględniają kulturowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Na terenie planu nie występują żadne obiekty zabytkowe lub zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne, ale zapisy planu regulują postępowanie względem nowo odkrytych zabytków archeologicznych.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Ustalenia planu zawierają wspomniane wcześniej nakazy ograniczenia emisji zanieczyszczeń. Dodatkowo uwzględniono ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych.

Nie przewiduje się natomiast lokalizacji obiektów użyteczności publicznej bezpośrednio służących obsłudze osób niepełnosprawnych, dlatego nie wprowadzono specjalnych ustaleń w zakresie spełnienia wymogów osób niepełnosprawnych. W przypadku lokalizacji obiektów użyteczności publicznej należy je dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi.

- walory ekonomiczne przestrzeni:

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi jednak na fakt, że założenia planu w stosunkowo niewielkim stopniu modyfikują ustalenia dotychczas obowiązujących na przedmiotowym terenie planów miejscowych, nie należy się spodziewać istotnej zmiany walorów ekonomicznych przestrzeni w związku z przyjęciem nowego planu.

- prawo własności:

Ustalenia planu miejscowego odpowiadają funkcjom zawartym we wniosku o jego sporządzenie złożonym przez właściciela terenu. Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Na terenie objętym planem nie znajdują się obiekty związane z obronnością. Obiekty takie znajdują się

w dalszym sąsiedztwie planu. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego.

·potrzeby interesu publicznego:

Część zapisów planu służy ściśle zabezpieczeniu interesu publicznego – należą do nich: regulacje w zakresie infrastruktury i komunikacji, zapisy konserwatorskie, zapisy w zakresie ochrony środowiska i przyrody. Jednocześnie zapisy planu nie wpływają negatywnie na interes publiczny w pozostałym zakresie.

Ponadto podstawowe cele przedmiotowego planu czyli zabezpieczenie ładu przestrzennego oraz umożliwienie realizacji zabudowy produkcyjnej, również pośrednio służą szeroko pojętym potrzebom zabezpieczenia interesu publicznego tj. zwiększenie potencjału ekonomicznego gminy oraz województwa wielkopolskiego, tworzenie miejsc pracy, wpływy z podatków itp.

·potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze objętym planem.

·zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

·zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac.

·potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Analiza istniejących zasobów oraz ustalenia planu umożliwiają zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody dla wszystkich terenów w granicach planu.

·występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych:

Ustalenia planu realizują potrzeby interesu publicznego i interesów prywatnych. Naruszenie interesów prywatnych dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku konieczności realizacji zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej.

·zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy:

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują obecne formy zagospodarowania oraz w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej oraz w regulacjach rysunkowych.