

UCHWAŁA NR 467/LI/2018
RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 24 maja 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bolechówko – Potasze –
część: A, B, fragment F**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bolechówko – Potasze – część: A, B, fragment F, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak (Uchwała Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r. ze zm.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bolechówko – Potasze – część: A, B, fragment F”, opracowany w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, w jakiej można sytuować budynek;
- 2) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji frontowej budynku;
- 3) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20% na każdy metr bieżący ogrodzenia;
- 5) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć drogę przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 6) słupie ogłoszeniowo - reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa, służący do umieszczania materiałów reklamowych, promocyjnych oraz ogłoszeń i informacji o wydarzeniach kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) terenie otwartym – należy przez to rozumieć powierzchnię nieograniczoną w przestrzeni żadnymi ogrodzeniami, ogólnodostępną;
- 9) zieleni izolacyjnej - rozumie się przez to uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m drzewa i krzewy, głównie zimozielone, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe;

- 10) zieleni wysokiej - rozumie się przez to drzewa o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m;
- 11) zieleni naturalnej - należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, tj. krzewy, drzewa, byliny, rośliny okrywowe, trawy i zioła.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) tereny zabudowy:

- a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN,
- b) mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczone symbolami: 1MNR, 2MNR, 3MNR, 4MNR, 5MNR, 7MNR, 8MNR, 9MNR, 10MNR,
- c) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U,
- d) usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U,
- e) usługowej - usług oświaty, oznaczony symbolem: Uo,
- f) usługowej - usług sportu, oznaczone symbolami: 1US, 2US;

2) tereny zieleni:

- a) otwartej, oznaczone symbolami: 1ZO, 2ZO, 3ZO,
- b) otwartej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczone symbolami: ZO/WS,
- c) urządzonej publicznej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP,
- d) izolacyjnej, oznaczone symbolami: 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI, 9ZI, 10ZI;

3) tereny komunikacji:

- a) dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-L, 12KD-L, 13KD-L, 15KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 6KD-Dxs, 1KD-Dxr, 2KD-Dxr, 3KD-Dxr,
- b) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW;

4) tereny infrastruktury technicznej:

- a) elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E,
- b) kanalizacji (przepompowni), oznaczone symbolami: 1K, 2K,
- c) gazowej, oznaczony symbolem G.

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

1) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) ogrodzeń pełnych oraz o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych,
- b) wszelkich reklam, za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych na terenach Uo, US;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
- b) ogrodzeń ażurowych,
- c) wiat i altan,
- d) szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 1,0 m² umieszczanych wyłącznie na frontowych elewacjach budynków lub ogrodzeniach,

- e) tablic informacyjnych,
- f) drogowych obiektów inżynierskich oraz sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji.

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

1) ustala się:

- a) ochronę zieleni naturalnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu,
- c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- d) nakaz zachowania jako otwartych istniejących cieków i rowów, tworzących system melioracji szczegółowej,
- e) zakaz zmiany ukształtowania terenu,
- f) zakaz tarasowania terenu i naruszania struktury zbocza,
- g) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie Czerwonak, wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi,
- i) rekultywację w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleb lub powierzchni ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. k i pkt 2 lit. b,
- k) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów KD-L, KD-D do sieci kanalizacji deszczowej,
- l) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem pkt 2 lit. d,
- m) nakaz zastosowania nawierzchni przepuszczalnych na terenach zabudowy oraz na terenach dróg wewnętrznych, parkingów i ciągów pieszo - rowerowych,
- n) nakaz uwzględnienia lokalizacji sieci infrastruktury technicznej przy realizacji nasadzeń drzew i krzewów,
- o) zakaz ulepszenia nawierzchni dróg materiałami pylącymi, w szczególności żużlem,
- p) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnych, za wyjątkiem strefy ochrony pośredniej ujęcia wody,
- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zieleni i dachów w sposób niezorganizowany do ziemi,
- c) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych o wysokim stopniu sprawności z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, takich jak paliwa płynne, gazowe i stałe lub alternatywnych źródeł energii,
- d) odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz wywożenie ich do miejsc wskazanych przez służby gminne, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
- e) lokalizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,
- f) wprowadzenie nowych nasadzeń, o ile nie są sprzeczne z innymi ustaleniami planu.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- a) dla terenów MN i MNR jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenu Uo jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) dla terenów MN/U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
- d) dla terenów US – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które inwestor powinien uzyskać pozwolenie właściwego miejscowo konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków tj.:
 - budynek gospodarczy zlokalizowany przy ulicy Krętej 23, dz. nr 343/5 ark. 07,
 - dom nr 2 zlokalizowany przy ulicy Krętej 12, dz. nr 365 ark. 07,
 - dom nr 30 zlokalizowany przy ulicy Lipowej 30, dz. nr 495 ark. 07,
 - dom nr 19 zlokalizowany przy ulicy Krętej 19, dz. nr 345 ark. 07,
- a) należy zachować tradycyjne pokrycie dachu, zakaz stosowania materiałów ahistorycznych jak np. blachodachówka,
- b) należy przywracać historyczny charakter budynkom w oparciu o lokalne wzory budownictwa i dostępną ikonografię,
- c) wszelkie prowadzone prace powinny uzyskać pozytywną opinię Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zapewnienie ogólnego dostępu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zachowanie jednorodnego wyglądu obiektów małej architektury na każdym terenie publicznym;
- 3) zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 28,
 - b) lokalizację zabudowy wolno stojącej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,5,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 10,0 m,
- budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, garażowego: nie wyżej niż 4,5 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

h) geometrię dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni dla budynków mieszkalnych,
- dowolną dla pozostałych budynków,

i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

j) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 29 pkt 7 i 8,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 29 pkt 5 i 6;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej,

b) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną,

c) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenach oznaczonych symbolami: 1MNR, 2MNR, 3MNR, 4MNR, 5MNR, 7MNR, 8MNR, 9MNR, 10MNR:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 28,

b) lokalizację zabudowy wolno stojącej,

c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,3,

g) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego na terenach 1MNR, 10MNR: nie wyżej niż 10,0 m,
- budynku mieszkalnego na pozostałych terenach: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 10,0 m,
- pozostałych budynków: nie wyżej niż 5,5 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki: nie wyżej niż 10,0 m,

h) geometrię dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni dla budynków mieszkalnych,
- dowolną w przypadku pozostałych budynków,

i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

j) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie § 29 pkt 7 i 8,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 29 pkt 5 i 6;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej,
- b) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną,
- c) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 28,
- b) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych w zakresie usług oświaty, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 200 m², bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, obsługi biurowej oraz usług turystycznych, hoteli,
- c) lokalizację zabudowy wolno stojącej,
- d) lokalizację jednego: budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego na działce budowlanej,
- e) zakaz lokalizacji magazynów, składowisk, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego,
- f) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- h) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,5,
- i) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 10,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo-garażowego: nie wyżej niż 4,5 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki: nie wyżej niż 10,0 m,
- j) geometrię dachu:
 - stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych,
 - dowolną w przypadku pozostałych budynków,
- k) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych,
- l) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- m) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 29 pkt 7 i 8,
- n) dostęp do terenu zgodnie z § 29 pkt 5 i 6;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej,
- b) lokalizację zabudowy usługowej jako funkcji samodzielnej,
- c) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną,

d) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenie oznaczonym symbolem 1U:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 28,

b) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych w zakresie usług oświaty, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 100 m², bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, obsługi biurowej oraz usług turystycznych, hoteli,

c) lokalizację zabudowy wolno stojącej,

d) zakaz lokalizacji:

- budynku garażowego,

- budynku gospodarczego,

- budynku gospodarczo-garażowego,

- magazynów, składowisk, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego,

e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnię użytkową pojedynczego budynku nie większą niż 100 m²,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej,

g) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,05,

h) wysokość zabudowy:

- budynków – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie wyżej niż 10,0 m,

- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

i) geometrię dachu: dach stromy o kącie nachylenia symetrycznych połaci dachowych od 30 do 45 stopni, przy czym kąt nachylenia wszystkich połaci dachowych na terenie nie może się różnić więcej niż o 10 stopni,

j) w zakresie estetyki zabudowy wykończenie elewacji budynku białym tynkiem z akcentowaniem wykończenia klinkierem lub drewnem od strony dróg publicznych,

k) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

l) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 29 pkt 7 i 8,

m) dostęp do terenu zgodnie z § 29 pkt 5 i 6;

2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 28,

b) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych w zakresie usług oświaty, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 200 m², bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, obsługi biurowej oraz usług turystycznych, hoteli,

c) lokalizację zabudowy wolno stojącej,

d) zakaz lokalizacji:

- budynku garażowego, z uwzględnieniem pkt 2 lit. a,
 - budynku gospodarczego,
 - budynku gospodarczo-garażowego,
 - magazynów, składowisk, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego,
- d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6,
- g) wysokość zabudowy:
- budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 10,0 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki: nie wyżej niż 10,0 m,
- h) geometrię dachu: dach stromy o kącie nachylenia symetrycznych połaci dachowych od 30 do 45 stopni, przy czym kąt nachylenia wszystkich połaci dachowych na terenie nie może się różnić więcej niż o 10 stopni,
- i) w zakresie estetyki zabudowy wykończenie elewacji budynku białym tynkiem z akcentowaniem wykończenia klinkierem lub drewnem od strony dróg publicznych,
- j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- k) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 29 pkt 7 i 8,
- l) dostęp do terenu zgodnie z § 29 pkt 5 i 6;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację garaży wbudowanych w budynek lub zespolonych z budynkiem,
 - b) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem Uo:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 28,
 - b) lokalizację zabudowy wolno stojącej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji wolno stojącego:
 - budynku garażowego,
 - budynku gospodarczo-garażowego,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż do 10,0 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki: nie wyżej niż 10,0 m,
 - h) geometrię dachu: dach stromy o kącie nachylenia symetrycznych połaci dachowych od 30 do 45 stopni, przy czym w przypadku lokalizacji hali sportowej dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 8 stopni,
 - i) w zakresie estetyki zabudowy wykończenie elewacji budynku białym tynkiem z akcentowaniem wykończenia klinkierem lub drewnem,

- j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 5000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- k) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 29 pkt 7 i 8,
- l) dostęp do terenu zgodnie z § 29 pkt 5 i 6,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację garaży wbudowanych w budynek lub zespolonych z budynkiem,
- b) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną,
- c) lokalizację placów do gier i zabaw.

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenach oznaczonych symbolami 1US, 2US:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 28,
- b) lokalizację zabudowy wolno stojącej,
- c) lokalizację urządzeń sportowych oraz placów gier i zabaw,
- d) zakaz lokalizacji budynku garażowego, z uwzględnieniem pkt 2 lit. a,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- g) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,3,
- h) wysokość zabudowy:
 - budynków nie wyżej niż 10,0 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

i) geometrię dachu: dach stromy o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, przy czym w przypadku lokalizacji hali sportowej dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 8 stopni,

j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 5000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

k) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 29 pkt 7 i 8,

l) dostęp do terenu zgodnie z § 29 pkt 5 i 6;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację garaży lub budynków gospodarczych wbudowanych w budynek lub zespolonych z budynkiem,
- b) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenach oznaczonych symbolami 1ZO, 2ZO, 3ZO:

1) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy 90% powierzchni działki,
- c) nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania,
- d) dostęp do terenu zgodnie z § 29 pkt 5 i 6;

2) dopuszcza się:

- a) nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej,
- b) lokalizację stołów, ławek i ich zadaszeń, miejsc na ogniska,

- c) lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych,
- d) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenie oznaczonym symbolem: ZO/WS:

1) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni działki ,
- c) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych,
- d) nakaz zachowania charakteru terenów otwartych,
- e) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 29 pkt 7 i 8,
- f) dostęp do terenu zgodnie z § 29 pkt 5 i 6,
- g) w przypadku lokalizacji zabudowy, o której mowa w pkt 2 lit. a, zapewnienie nie mniej niż 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz zgodnie z § 29 pkt 8, wyłącznie w strefie dopuszczonej zabudowy kubaturowej towarzyszącej terenom zieleni otwartej, turystyce lub sportom wyznaczonej na rysunku planu;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów kubaturowych na potrzeby zlokalizowanych na terenie boisk sportowych, placów zabaw i gier oraz turystyki, wyłącznie w strefie dopuszczonej zabudowy kubaturowej towarzyszącej terenom zieleni otwartej, turystyce lub sportom wyznaczonej na rysunku planu, przy czym:
 - łączna powierzchnia zabudowy obiektów nie większa niż 400 m²,
 - wysokość obiektów budowlanych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 10,0 m,
 - geometria dachu: dowolna,
- b) lokalizację kąpieliska,
- c) lokalizację kładek,
- d) lokalizację pomostów,
- e) lokalizację miejsc do biwakowania, plaży, parkingów w zieleni, poza strefą ochrony pośredniej ujęcia wody,
- f) lokalizację placów gier i zabaw o naturalnej nawierzchni,
- g) nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej,
- h) lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych,
- i) lokalizację dojazdów do obiektów zlokalizowanych na terenie ZO/WS,
- j) lokalizację stanowisk postojowych, z uwzględnieniem pkt 1 lit. g,
- l) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP:

1) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni działki,
- c) lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych,
- d) dostęp do terenu zgodnie z § 29 pkt 5 i 6;

2) dopuszcza się:

- a) nasadzenia zieleni wysokiej,

- b) lokalizację placów do gier i zabaw o naturalnej nawierzchni,
- c) wydzielenie działek pod obiekty infrastruktury technicznej,
- d) na terenie 2ZP – zlokalizowanie parkingu w zieleni, w strefie wskazanej na rysunku planu.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI, 9ZI, 10ZI:

1) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni działki,
- c) dostęp do terenu zgodnie z § 29 pkt 5 i 6;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zieleni izolacyjnej,
- b) lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych,
- c) wydzielenie działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej małogabarytowej, o wysokości nie większej niż 3,0 m lub słupowej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,5;
- 4) procent powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dostęp do terenu zgodnie z § 29 pkt 5 i 6.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1K, 2K ustala się:

- 1) lokalizację obiektów związanych z magazynowaniem i tłoczeniem ścieków komunalnych, o wysokości nie większej niż 4,5 m;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6;
- 4) procent powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dostęp do terenu zgodnie z § 29 pkt 5 i 6.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem G ustala się:

- 1) lokalizację obiektów kubaturowych związanych ze stacją redukcyjną gazu, o wysokości nie większej niż 3,0 m,
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6,
- 4) procent powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej,
- 5) dostęp do terenu zgodnie z § 29 pkt 5 i 6.

§ 23. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-L, 12KD-L, 13KD-L, 15KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 21KD-D, 22KD-D ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dla terenów 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 5KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-L, 12KD-L, 13KD-L, 15KD-L ustala się:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - b) co najmniej jednostronny chodnik;
- 3) dla terenu 4KD-L:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - b) co najmniej jednostronny chodnik;
- 4) dla terenu 6KD-L:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - b) dwustronny chodnik, z możliwością zmiany na ścieżkę pieszo-rowerową,
 - c) ścieżkę rowerową, z możliwością zmiany na ścieżkę pieszo-rowerową,
 - d) co najmniej jeden rząd drzew;
- 5) dla terenów 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 21KD-D, 22KD-D:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z co najmniej jednym pasem ruchu,
 - b) co najmniej jednostronny chodnik;
- 6) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej oraz zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 6KD-Dxs, 1KD-Dxr, 2KD-Dxr, 3KD-Dxr ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 6KD-Dxs pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m z dopuszczeniem odstępstw w miejscach ograniczeń terenowych;
- 3) dla terenów 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 4KD-Dxs pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m z dopuszczeniem odstępstw w miejscach ograniczeń terenowych;
- 4) dla terenu 3KD-Dxs pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m;
- 5) dla terenów: 1KD-Dxr, 2KD-Dxr, 3KD-Dxr ścieżkę pieszo - rowerową, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m z dopuszczeniem odstępstw w miejscach ograniczeń terenowych;
- 3) spójne powiązanie dróg wewnętrznych z drogami publicznymi poprzez zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. W zakresie 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, ustala się:

- 1) w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w granicach planu, ochronę zgodnie z obowiązującym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 2) zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000;
- 3) w granicach planu, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu obszarów poszukiwania węglowodorów na podstawie wydanych koncesji.

§ 27. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczenia w zagospodarowaniu ze względu na obszar ponadnormatywnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających ze strefy kontrolowanej gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 i DN 150 o szerokości odpowiednio 38,0 m i 35,0 m od osi gazociągów w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem uzyskania szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń, kolizji oraz ingerencji w/w odległości z właściwym zarządcą oraz konieczności ścisłego nadzoru nad pracami budowlanymi w strefie,
 - b) ustala się zakaz lokalizowania drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od gazociągu do pni drzew,
 - c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i placów manewrowych w odległości minimum 6,0 m na stronę od osi gazociągu do krawędzi terenu;
- 4) uwzględnienie ograniczenia w zagospodarowaniu ze względu na położenie w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody - obszar wolny od zabudowy, wyznaczony na rysunku planu;
- 5) w strefie od zbiorników wodnych wyznaczonej na rysunku planu zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych lub obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

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

- 1) drogi publiczne klasy:
 - a) KD-L: lokalnej,
 - b) KD-D, KD-Dxs, KD-Dxr: dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne: KDW;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi - w zakresie niedefiniowanym planem;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów w zakresie ruchu samochodowego z terenów przyległych dróg publicznych, również zlokalizowanych poza granicami planu, o najniższej klasie, oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem pkt. 6;
- 6) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów w zakresie ruchu samochodowego z terenów przyległych dróg publicznych o klasie wyższej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na działce budowlanej zajmowanej przez obiekt, w zależności od funkcji dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,

- c) w przypadku lokalizowania hotelu: minimum 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe, przy czym stanowiska postojowe, o których mowa w lit. a-c, powinny być zlokalizowane na działce budowlanej zajmowanej przez obiekt;
- 8) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
 - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50 m²,
 - e) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
 - g) utrzymanie pełnej drożności istniejących urządzeń melioracyjnych: właściciel nieruchomości położonej na terenie zmeliorowanym zobowiązany jest, w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich, do powiadomienia o tym fakcie właściwej spółki wodnej oraz ich naprawy na własny koszt;
- 2) dopuszcza się realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolno stojących.

§ 31. W zakresie obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej nie podejmuje się ustaleń.

§ 32. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 33. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie podejmuje się ustaleń.

§ 34. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

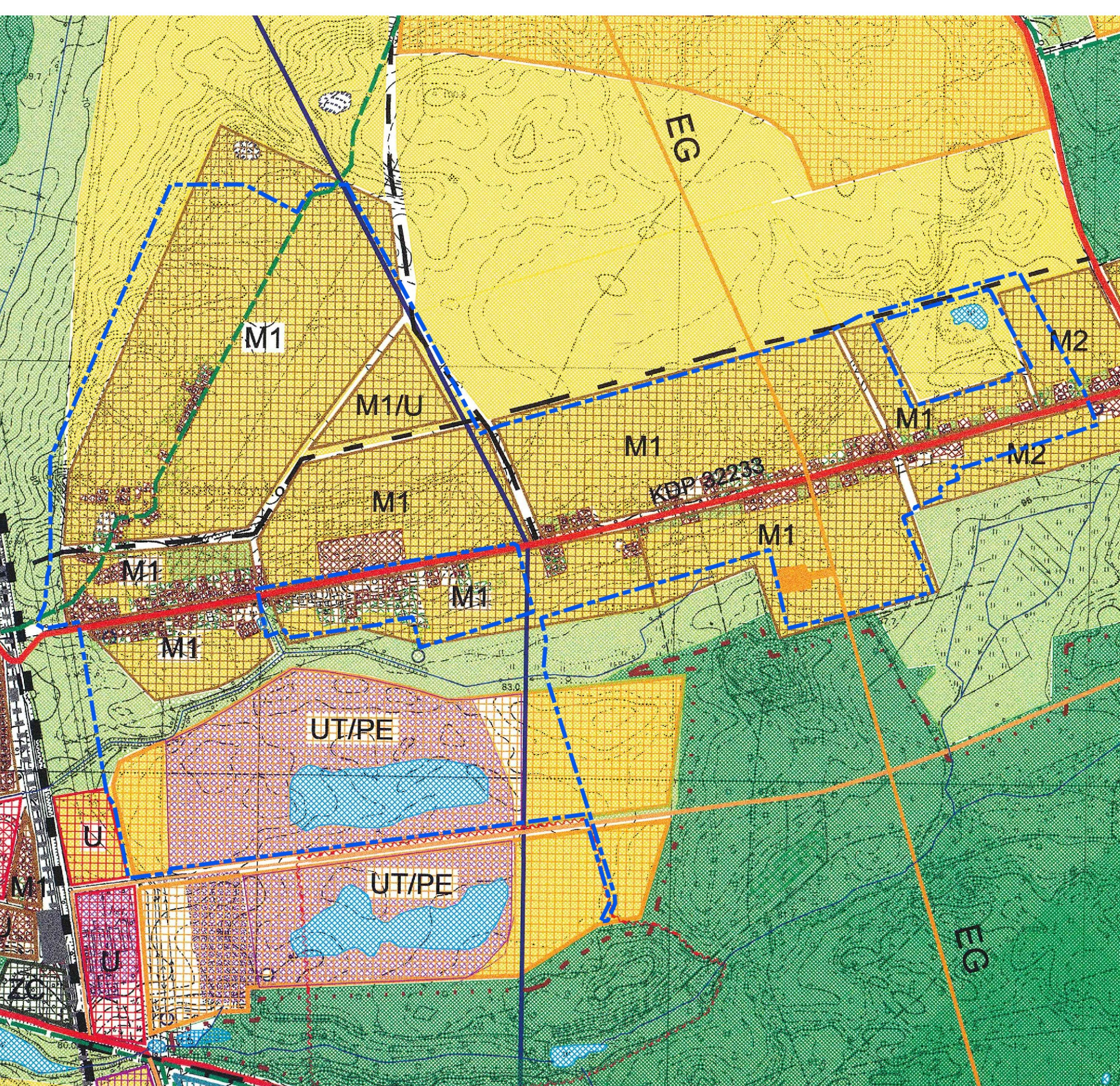
§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

SKALA 1:2000
1 cm = 20 m
0 100 200 300 400 500 m



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK
(Uchwała Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r.
zmienionego Uchwałą Nr 219/XXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.)
SKALA 1:10 000



- OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
 - MN/D TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
 - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MNR TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJONALNEJ
 - U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - Us TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG OŚWIATY
 - Us TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG SPORTU
 - ZO TERENY ZIELENI OTWARTEJ
 - ZO/WS TERENY ZIELENI OTWARTEJ Z WODAMI POWIERZCHNIOWYMI ŚRÓDLĄDOWYMI
 - Zi TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
 - ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ
 - E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
 - G TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWEJ
 - K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI (PRZEPOMPOWNI)
 - KD... TERENY KOMUNIKACJI - DRÓG PUBLICZNYCH KD-L - DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH KD-D - DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH KD-Dx - DRÓG PUBLICZNYCH PIESZO - ROWEROWA KD-Dx - DRÓG PUBLICZNYCH PIESZO - ROWEROWA
 - KDW TERENY KOMUNIKACJI - DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - STREFA DOPUSZCZONEJ ZABUDOWY KUBATUROWEJ TOWARZYSZĄCEJ TERENOM ZIELENI OTWARTEJ, TURYSTYCIE LUB SPORTOM
 - STREFA DOPUSZCZONEGO PARKINGU W ZIELENI
 - OBSZAR WOLNY OD ZABUDOWY WZDŁUŻ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 500
 - ISTNIEJĄCA NAPONOWIETRZNA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
 - ISTNIEJĄCA NAPONOWIETRZNA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
 - GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 500
 - ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANYCH ŚCIEŻEK ROWEROWYCH
 - GRANICA STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
 - GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
 - GRANICA TERENU GÓRNICZEGO
 - GRANICA STREFY ARCHEOLOGICZNEJ
 - GRANICA STREFY OD ZBIORNIKÓW WODNYCH

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bolechówko – Potasze – część: A, B, fragment F

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Uwagi dotyczące projektu mpzp z I wyłożenia do publicznego wglądu

1. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wnoszę o obniżenie renty planistycznej z 30% na 10%.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: przyjęcie uwagi niezasadne ze względów finansowych – obniża ewentualne wpływy do budżetu gminy.

2. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Zmianę zapisów w uchwale dot. wielkości podziałów działek na terenie 1MNR, tak aby umożliwiały podziały na działki o powierzchni 2000m²;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Działki na terenach MR posiadają minimalną powierzchnię w wielkości 2500 m kw. ze względów przestrzennych i przyrodniczych dla tych terenów są to właściwe minimalne powierzchnie działek budowlanych.

3. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: powiększenie terenu przeznaczonego pod zabudowę 1MNR o teren przeznaczony w projekcie planu symbolem 1ZO;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych i przyrodniczych nie należy poszerzać terenu przeznaczonego pod zabudowę kosztem terenów zieleni otwartej położonych na skraju miejscowości.

4. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Droga oznaczona symbolem 14KD D winna znaleźć się wyłącznie na działkach będących naszą własnością, a więc na działkach 392/62 i 389/1;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

5. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: droga oznaczona symbolem 25KD-D winna znaleźć się poza działkami 392/77 i 392/78;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

6. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 2MNR na przeznaczenie MN;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Dla terenu którego dotyczy uwaga należy planować zabudowę o większym stopniu ekstensyfikacji, niż dla terenów MN.

7. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: teren na załączniku oznaczony lit. „a” obwiedziony kolorem niebieskim zmienić z terenów zielonych na tereny przeznaczone w części pod rekreację (campingi), a w części „b” pod małą gastronomię.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone w prawidłowy sposób. Teren powinien zostać zachowany jako teren zieleni.

8. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: zmianę zapisów dotyczących terenów oznaczonych symbolami 1MN, 1MNR, 1ZO, 1KD-D zgodnie z przesłanym wnioskiem – pismo z dnia 10.01.2008r., korekta układu drogowego zgodnie z załącznikiem graficznym, pozwalającą na obsługę pozostałej części omawianej działki znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem; zmianę proponowanej drogi na wewnętrzną;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone w prawidłowy sposób. Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

9. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

Treść uwagi: zmianę dopuszczalnej minimalnej powierzchni działek budowlanych na ok. 1000m² na terenie MN i ok. 2000m² 1MNR;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

10. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o.

Treść uwagi: wnioskujemy o zmianę zagospodarowania działki nr 508, AM 7 położonej w rejonie ul. Lipowej we wsi Owińska w gm. Czerwonak według następujących rozwiązań:

Zmiana przeznaczenia z zabudowy rezydencjonalnej na zabudowę mieszkaniową. Postulujemy o możliwość realizacji zabudowy wolno stojącej, szeregowej i bliźniaczej wg następujących parametrów: - zabudowa wolno stojąca – min. pow. działki 700m², min. szer. frontu 18m, wys. zabudowy max 3 kondygnacje w tym górna jako poddasze użytkowe; - zabudowa bliźniacza - min. pow. działki 600m², min. szer. frontu 16m, wys. zabudowy max 3 kondygnacje w tym górna jako poddasze użytkowe; - zabudowa szeregowa - min. pow. działki 350m², min. szer. frontu 8m, wys. zabudowy max 3 kondygnacje w tym górna jako poddasze użytkowe.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone w prawidłowy sposób. Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

11. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o.

Treść uwagi: rezygnacja z planowanej zieleni otwartej w obrębie powyższej działki i przeznaczenie tych terenów poza zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Teren powinien zostać zachowany jako teren zieleni.

12. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: wnoszę o zmianę zapisów w parag. 8 ust 1 pkt 1 ppkt i) i j) polegającą na dopuszczeniu lokalizacji dojazdów - dróg wewnętrznych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zmianę parametrów minimalnej powierzchni działki na 1000m² i minimalnym froncie działki na 18m.

Moim zdaniem tereny mieszkaniowe zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenów usługowych powinny posiadać możliwość realizacji zabudowy o zwiększonej intensywności (dz. minimalnej

powierzchni np. 500m² dla zabudowy bliźniaczej). Wzajemna relacja różnych funkcji musi mieć odzwierciedlenia w proponowanych przez gminę parametrach i zasadach zagospodarowania terenu. W szczególności dotyczy to terenów oznaczonych symbolami 9MN, 10MN, 11MN, 16MN, 17MN, 21MN.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne. Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

13. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: wnoszę o zmianę: zapisów w par. 8 ust 1 pkt 1 ppkt i) i j) polegającą na dopuszczeniu lokalizacji dróg wewnętrznych oraz zmianę parametrów minimalnej powierzchni działki na 1000m² i minimalnym froncie działki na 18m, - w par. 9 ust 1 pkt 1 ppkt i) i j) polegającą na dopuszczeniu lokalizacji dróg wewnętrznych oraz zmianę parametrów minimalnej powierzchni działki na ok. 2000m² i jej frontu na min. 25m. - proponowanej drogi oznaczonej symbolem 1KD-D na układ drogi wewnętrznej zgodnie z zał. graficznym. Ww. zmiany dotyczą również rysunku projektu mpzp.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne. Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

14. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: W nawiązaniu do poprzedniej korespondencji z dn. 14.08.2007r., wracam się z ponowną prośbą o zmianę przebiegu projektowanej drogi, oznaczonej w projekcie zmiany mpzp symbolem 14KD-L. Zarówno w obecnie obowiązującym, jak i projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego droga ta przebiega przez moją nieruchomość (dz. nr ewid.485/2), na terenie której łącznie z bratem prowadzę działalność o charakterze agroturystycznym. W roku 2001 otrzymałem pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego na tej nieruchomości. W obiekcie tym nad częścią mieszkalną jak i nad przejazdem i garażami znajduje się użytkowe poddasze, które w całości zamierzam przeznaczyć na potrzeby agroturystyki (pokoje +sala główna). Obecnie w całym obiekcie prowadzone są prace wykończeniowe. Zakończenie ich, a tym samym stworzenie dodatkowej bazy noclegowej, przewiduję do 30.06.2010r. Informuję jednocześnie, że nieruchomość ta jest integralną częścią mojego gospodarstwa rolnego i umniejszenie jej o projektowaną drogę uniemożliwi mi kontynuowanie i rozwijanie prowadzonej działalności. Ze względu na tę działalność, na tym terenie, w celach dydaktycznych posiadam konie, strusie oraz sforę psów rasy husky. Wymieniony inwentarz potrzebuje znacznej powierzchni do swobodnego poruszania się. Licznym wycieczkom dzieci przedszkolnych i szkolnych zapewniam bezpośredni kontakt z tymi zwierzętami, jak również możliwość przejażdżki zaprzęgiem. Psy wykorzystywane są ponadto w dogoterapii. Ta część działki, przez którą ma przebiegać projektowana droga, stanowi między innymi torowisko psich zaprzęgów oraz jest placem na zajęcia ruchowe dla dzieci, jak i dla dorosłych w czasie imprez integracyjnych. Nadmieniam, że do ukończenia budowy i prowadzenia planowanej działalności agroturystycznej zaciągnąłem znaczny kredyt hipoteczny, a zabezpieczeniem jest posiadana nieruchomość w obecnym kształcie wraz z budynkiem. Biorąc pod uwagę powyższe, raz jeszcze uprzejmie proszę o przeprowadzenie projektowanej drogi śladem istniejącej, naturalnej drogi za rowem melioracyjnym, a tym samym pozostawienie mojej działki w nienaruszonym stanie.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne. Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

15. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

Treść uwagi: W nawiązaniu do poprzedniej korespondencji z dn. 14.08.2007r.(pismo wystosowane przez mojego brata, a podpisane również przez mnie), ponownie zwracam się z prośbą o zmianę przebiegu projektowanej drogi, oznaczonej w projekcie zmiany mpzp symbolem 14KD-L.

Tak w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, jak i projekcie zmian, droga ta przebiega przez moją działkę (dz. nr 485/1) i posesję mojego brata (dz. nr 485/2), gdzie łącznie z bratem prowadzę działalność o charakterze agroturystycznym. Ze względu na tę działalność, na tym terenie utrzymywane są konie, strusie oraz sfera psów rasy husky. Zwierzęta te do swobodnego poruszania się potrzebują znacznej powierzchni. Działalność nasza opiera się na organizowaniu licznych wycieczek dla dzieci przedszkolnych i szkolnych, zapewnianiu im bezpośredniego kontaktu z tymi zwierzętami, jak również umożliwieniu przejażdżki psim zasięgiem. Część działki, przez którą ma przebiegać projektowana droga, stanowi między innymi torowisko psich zaprzęgów oraz jest placem na zajęcia ruchowe dla dzieci, jak i dla dorosłych w czasie imprez integracyjnych. Tak więc przeprowadzenie drogi przez teren działek 485/1 i 485/2, uniemożliwi bratu prowadzenie gospodarstwa rolnego o charakterze agroturystycznym, a mnie uniemożliwi prowadzenie działalności gospodarczej w dotychczasowej formie, narażając mnie na oczywiste straty, budżet Gminy na brak wpływów z podatków z tej nieruchomości. Pragnę nadmienić, że ze względu na wykonywaną wspólnie z bratem działalność agroturystyczną, przenieśliśmy prowadzoną przez mnie działalność gospodarczą z Poznania do Bolechówka. Biorąc pod uwagę powyższe, raz jeszcze uprzejmie proszę o przeprowadzenie projektowanej drogi śladem istniejącej, naturalnej drogi za rowem melioracyjnym, a tym samym pozostawienie działek 485/1 i 485/2 w nienaruszonym stanie.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne. Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

16. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Uwzględnienie zmniejszenia strefy ochronnej wokół stacji gazowej położonej we wsi Potasze – teren został oznaczony symbolem 18ZI i tym samym poszerzenie terenu przyległego przeznaczonego pod zabudowę – teren oznaczony symbolem 10MNR;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dodatkowo ze względu bezpieczeństwa, funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób.

17. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Odstąpienie od lokalizacji projektowanej drogi 25KD-D jak zaznaczono na planie z przebiegiem przez część działki 398 i część działki 397/5 z arkusza mapy 7.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

18. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: dotyczy działki oznaczonej numerem geodezyjnym 401/6 położonej w miejscowości Potasze (jednostka ewidencyjna: Czerwonak, arkusz mapy 07, obręb Owińska) o powierzchni łącznej 1ha 91a 45m2. W powyżej określonym planie wskazano, że nieruchomość ta ma zostać przeznaczona pod „teren zieleni otwartej i wód powierzchniowych”. Wnosimy o zmianę przeznaczenia opisywanej powyżej działki i przeznaczenie jej pod „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Takie przeznaczenie tej działki gruntu podyktowane jest tym, że w sąsiedztwie znajdują się grunty przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne, a także grunty na których wzniesiono już budynki jednorodzinne. W związku z tym zwracamy się o uwzględnienie niniejszej uwagi, ze względu na jej celowość i zasadność.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób.

19. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: W związku z opracowanym nowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bolechówko – Potasze, w rejonie ulicy Krętej, a projektowaną drogą dojazdową do nowo powstałych działek, która ma projektowany przebieg przez teren mojej posesji wnoszę o: zmianę przebiegu projektowanej drogi, aby po realizacji projektu droga nie przebiegała przez mój ogród od strony ulicy

Krętej, gdyż tam rosną drzewa owocowe oraz ozdobne. Natomiast rozwiązaniem tego problemu mogłoby być poprowadzenie tej drogi od strony północnej mojej posesji, poprzez drogę z której obecnie korzystają mieszkańcy tamtych działek, aż po ulicę Maków Polnych. Podana propozycja zaznaczona na mapce czerwoną linią.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne. Uwaga została częściowo uwzględniona na późniejszym etapie opracowania.

20. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Obszar działki 453/10 na planie oznaczony jako 2ZO proszę przeznaczyć pod zabudowę rezydencjonalną ze wskaźnikiem zabudowy do 12% lub pod zabudowę letniskową ze wskaźnikiem zabudowy ok. 10%. Obszar działki 454/14 przeznaczony pod zabudowę rezydencjonalną wydaje mi się iż wcześniej planowano przeznaczyć pod drogę dojazdową wewnętrzną gdyż ułożona jest na tym terenie gminna sieć wodociągowa. Dostęp do drogi publicznej dla działki 453/10 będzie mógł być zapewniony w formie służebności przejazdu przez działkę 454/15 do działki 454/14. Przy takim rozwiązaniu Gmina może rozważyć przeznaczenie sąsiadującej działki 454/11 obecnie 2ZO również na działkę letniskową lub RMN, której Gmina Czerwonak jest właścicielem, choć wymaga to zmiany wcześniej prezentowanego stanowiska Rady Gminy Czerwonak w 2002r. Podczas podejmowania wówczas uchwały o odrzuceniu wnioskowanej zmiany w 2001 r. Rada Gminy Czerwonak nie została poinformowana iż jest właścicielem tego obszaru i podejmuje dla Gminy oraz wnioskodawcy niekorzystną finansowo decyzję.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne. Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

21. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Dla zabudowy letniskowej wnoszę o dopuszczenie budowy obiektów również z dachami płaskimi lub niewielkim skosem o maksymalnie dwóch kondygnacjach nadziemnych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Geometria dachu została wyznaczona w nawiązaniu do istniejących parametrów, a przedmiotowy zapis ma na celu ujednoczenie charakteru zabudowy na całym obszarze i ochronę ładu przestrzennego miejscowości.

22. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wprowadzenie rygorystycznego wymogu dachów o nachyleniu 30-45st. Ogranicza zdecydowanie ilość możliwych do stosowania rozwiązań architektonicznych. W dotychczas obowiązującym planie nie było podanych przedziałów dla dachów skośnych co umożliwiało stosowanie rozwiązań z dachami skośnymi o mniejszym spadku stosowanym w rozwiązaniach bez poddaszy użytkowych. I takie obiekty są już wybudowane w sąsiedztwie. Moda na dachy skośne słabnie m.in. w związku z uzyskiwaniem lepszych parametrów technicznych przez bryły regularniejsze budynków w audytach energetycznych. Ponadto można dostrzec tendencje w projektowaniu większej ilości budynków o nowoczesnej architekturze, która coraz częściej korzysta z rozwiązań z dachami płaskimi w tym np. zielonymi dachami. Ponieważ zapisy MPZP muszą być przestrzegane w opracowywanych projektach budynków ograniczenie wyboru do grupy projektów z dachami skośnymi 30-45st. pogorszą atrakcyjność terenów do zabudowy mieszkaniowej a w konsekwencji wydłuża czas zagospodarowania terenów przeznaczonych do zabudowy, gdyż nie wszyscy chcą budować wyłącznie takie budynki.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Geometria dachu została wyznaczona w nawiązaniu do istniejących parametrów, a przedmiotowy zapis ma na celu ujednoczenie charakteru zabudowy na całym obszarze i ochronę ładu przestrzennego miejscowości.

23. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wnioskuje również o uzupełnienie możliwości budowy przydomowych oczyszczalni ścieków gruntowo-roślinnych na terenach bez dostępu do kanalizacji gminnej z ograniczeniem wielkości ich wydajności do 1,5-2,5m³/dobę - dodanie par. 5 pkt. 1ust. 1 ppkt.jl).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Przyjęte w planie rozwiązanie ma na celu ograniczenie potencjalnych zagrożeń dla środowiska związanych z odprowadzeniem ścieków.

24. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wnioskuje o dopisanie w paragrafie 28 uwagi iż na terenach przeznaczonych w MPZP pod zabudowę mieszkaniową dopuszczona jest również zabudowa siedliskowa budynków dwukondygnacyjnych + poddasze nieużytkowe oraz dotychczasowy sposób użytkowania terenów rolnych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów oraz parametry zabudowy zostały wyznaczone we właściwy sposób.

25. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wnioskuje o rozważnie zmiany w paragrafie 29 stawki opłat z 30% do 15%, gdyż w innych gminach podpoznańskich są stosowane atrakcyjniejsze stawki. Przyspiesza to pośrednio czas zawierania transakcji nabycia nowych działek a tym samym czas ich zagospodarowania. Wysokie ceny wywoławcze na rynku nieruchomości powodujące zastój w sprzedaży m.in. gruntów będących własnością Gminy Czerwonak we wsi Potasze wywoływane są przez w/w składnik kosztów oprócz wpływu opłat adiacenckich z tytułu podziałów gruntów. W konsekwencji wpływa to na wybieranie innych lokalizacji podpoznańskich przez potencjalnych nabywców i przyszłych Mieszkańców Gminy Czerwonak.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Przyjęcie uwagi niezasadne ze względów finansowych – obniża ewentualne wpływy do budżetu gminy.

26. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Przedstawiony projekt zawiera ambitne zamierzenie rozwoju budownictwa jednorodzinnego i rezydencjonalnego, raczej ponad możliwości adaptacyjne środowiska. Niepokojące jest nadmierne zagęszczenie budownictwa zwłaszcza w bezpośrednim sąsiedztwie północnej granicy leśnego kompleksu Leśnictwa Doświadczalnego Potasze. Takie nasycenie ekotonu leśno-polnego infrastrukturą komunalną niesie wiele napięć i zagrożeń natury ekologicznej i w zakresie stosunków międzyludzkich. Wnoszę zatem o pozostawienie wzdłuż omawianej granicy (pow. 10MNR – 13MNR) niezbudowanego pasa ZO szerokości przynajmniej 100m.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia. Projekt planu bierze również pod uwagę interes właścicieli nieruchomości – waży interes prywatny i publiczny, w związku z tym dopuszcza się na tym terenie zabudowę.

27. **Zgłaszający uwagę:** spółka akcyjna;

Treść uwagi: działka ewidencyjna nr 351/126, obręb Owińska o pow. 1,3345 ha – zmiana przeznaczenia na tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane funkcje działek są optymalne, nawiązują do założeń obowiązującego mpzp – pozwolą na uzyskania spójnego urbanistycznie obszaru.

28. **Zgłaszający uwagę:** spółka akcyjna;

Treść uwagi: działka ewidencyjna nr 351/136, obręb Owińska o pow. 1,1466 ha – zmiana przeznaczenia na tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane funkcje działek są optymalne, nawiązują do założeń obowiązującego mpzp – pozwolą na uzyskania spójnego urbanistycznie obszaru. Brak uzasadnienia dla wprowadzania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

29. **Zgłaszający uwagę:** spółka akcyjna;

Treść uwagi: -działka ewidencyjna nr 351/128, obręb Owińska o pow. 0,8648 ha – zmiana przeznaczenia na tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane funkcje działek są optymalne, nawiązują do założeń obowiązującego mpzp – pozwolą na uzyskania spójnego urbanistycznie obszaru. Brak uzasadnienia dla wprowadzania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

30. **Zgłaszający uwagę:** spółka akcyjna;

Treść uwagi: działka ewidencyjna nr 351/144, obręb Owińska o pow. 0,3708 ha – zmiana przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane funkcje działek są optymalne, nawiązują do założeń obowiązującego mpzp – pozwolą na uzyskania spójnego urbanistycznie obszaru.

31. **Zgłaszający uwagę:** spółka akcyjna;

Treść uwagi: -działka ewidencyjna nr 351/148, obręb Owińska o pow. 0,2476 ha – zmiana przeznaczenia na tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 kondygnacji i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane funkcje działek są optymalne, nawiązują do założeń obowiązującego mpzp – pozwolą na uzyskania spójnego urbanistycznie obszaru. Brak uzasadnienia dla wprowadzania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

32. **Zgłaszający uwagę:** spółka akcyjna;

Treść uwagi: działka ewidencyjna nr 351/130, obręb Owińska o pow. 0,2301 ha – zmiana przeznaczenia na tereny usług;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane funkcje działek są optymalne, nawiązują do założeń obowiązującego mpzp – pozwolą na uzyskania spójnego urbanistycznie obszaru. Brak uzasadnienia dla wprowadzania zabudowy usługowej.

33. **Zgłaszający uwagę:** spółka akcyjna;

Treść uwagi: działka ewidencyjna nr 351/146, obręb Owińska o pow. 0,1255 ha – zmiana przeznaczenia na tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 kondygnacji i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane funkcje działek są optymalne, nawiązują do założeń obowiązującego mpzp – pozwolą na uzyskania spójnego urbanistycznie obszaru. Brak uzasadnienia dla wprowadzania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

34. **Zgłaszający uwagę:** spółka akcyjna;

Treść uwagi-działka ewidencyjna nr 351/29, obręb Owińska o pow. 0,3040 ha – zmiana przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane funkcje działek są optymalne, nawiązują do założeń obowiązującego mpzp – pozwolą na uzyskania spójnego urbanistycznie obszaru.

35. **Zgłaszający uwagę:** spółka akcyjna;

Treść uwagi: -działka ewidencyjna nr 351/46, obręb Owińska o pow. 0,3153 ha – zmiana przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane funkcje działek są optymalne, nawiązują do założeń obowiązującego mpzp – pozwolą na uzyskania spójnego urbanistycznie obszaru.

36. **Zgłaszający uwagę:** spółka akcyjna;

Treść uwagi: Jednocześnie spółka wnosi ponadto o wprowadzenie zapisu dopuszczającego na terenach oznaczonych symbolami MN możliwość zabudowy wielkości co najmniej 45% powierzchni działki budowlanej;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane funkcje i parametry zabudowy są optymalne, – pozwolą na uzyskania spójnego urbanistycznie obszaru. Brak uzasadnienia dla zwiększania intensywności zabudowy.

§ 2. Uwagi dotyczące projektu mpzp z II wyłożenia do publicznego wglądu

1. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Po zapoznaniu się z podana do publicznej wiadomości zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bolechówko – Potasze wnosimy o: odstąpienie od lokalizacji projektowanych dróg oznaczonych symbolami 25KD-D oraz 16KD-D przebiegających w granicach naszej działki, oznaczonej geodezyjnie nr 398 położonej we wsi Potasze.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

2. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: sprzeciw wobec planów Gminy Czerwonak poprowadzenia nowej drogi oznaczonej w planie 14KD-D pomiędzy działkami 389/1 a 389/2 (numerami 9 a 11 przyszłych i już wybudowanych domów) na ulicy Lipowej w Potaszu, proponujemy przeprojektowanie planu z usunięciem drogi 14KD-D jako całkowicie bez zasadnej w miejscu tak bliskim ulicy Akacyjnej, lub ze względu na przechodzące na tym terenie media stworzenie pasa infrastruktury technicznej z całkowitym ograniczeniem ruchu kołowego przy bezwzględnej konieczności przeprowadzenia odwodnienia na tym odcinku przez Gminę. Obecnie w gminie jest już wiele zaplanowanych i koniecznych dróg na których utwardzenie i doprowadzenie do stanu porządnego i bezpiecznego gmina nie ma funduszy więc niezrozumiałe jest dlaczego istnieje propozycja na następną niekonieczną drogę, na którą wiadomo z góry nie ma i będzie przez wiele lat funduszy potrzebnych do doprowadzenia jej do stanu bezpiecznego. Wybudowanie w/w drogi NIE stanowi żadnej absolutnej konieczności zwłaszcza wobec istnienia ulicy Kwiatowej (na dzień dzisiejszy częściowo utwardzonej tłuczniem granitowym) całkowicie dogodnej drogi dojazdowej do ulicy Jabłoniowej, a odbierałaby to tylko fundusze potrzebne na inne konieczne drogi. Istniejący od niedawna dziki i bezprawny, skrót z ul. Jabłoniowej poprzez działkę 392/62 oraz 389/1 już powoduje poprzez swoją znaczną stromość poważne zagrożenie dla posesji znajdujących się wzdłuż niej jak również na wprost niej na ulicy Lipowej. Na posesję i dom na Ulicy Lipowej 12 po każdym deszczu regularnie spływa lawina błota, wody i brudu. Na działkę 389/2 wzdłuż proponowanej drogi gdzie aktualnie budujemy nasz dom, każdy przejazd jakichkolwiek pojazdów tym dzikim „skrótom” powoduje chmurę kurzu i zwały brudu co

uniemożliwia korzystanie z ogrodu, siedzenie na tarasie, otwierania okien czy suszenie prania, ponadto powoduje to zapylenie powietrza a nawet choroby uczuleniowe i pogorszenie stanu zdrowia osób już chorych na alergię. Niewielka zaledwie kilku metrowa odległość od naszego domu (ustawionego właściwie dla zabudowy mieszkalnej a nie graniczenia z ulicą) oraz znaczna stromość terenu proponowanej drogi powoduje poważne zagrożenie wypadku drogowego specjalnie w okresie zimowym, na przykład wpadnięcia w poślizg samochodu i niekontrolowanego przejechania ulicy Lipowej ze wszystkimi konsekwencjami jak wbiecie się w murek lub dom przy ulicy Lipowej 12 lub przewrócenia się pojazdu i wpadnięcia do ogrodu lub na dom przy ulicy Lipowej 11 nie mówiąc już o bezpieczeństwie pasażerów tychże pojazdów oraz ewentualnych przechodniów. Przy braku obowiązkowych poboczy, asfaltu oraz należytego oczyszczania drogi w okresie zimowym taka droga stanowi poważne zagrożenie. W przypadku wydania zgody na tę drogę w pełnej świadomości zagrożenia bezpieczeństwa, którą taka droga by stanowiła to jeśli zdarzy się jakiś wypadek, co jest tylko kwestią czasu, osoby oraz urzędnicy wydający taką zgodę w pełnej świadomości niebezpiecznych konsekwencji takiego czynu, zostaną pociągnięci osobiście do pełnej odpowiedzialności karnej i sądowej. Zdajmy sobie sprawę, że na tym odcinku znajdują się urządzenia techniczne do których musi być dostęp, nie mamy żadnych zastrzeżeń żeby zamiast drogi dla ruchu kołowego została stworzona droga techniczna typu deptak dla pieszych z łatwym dostępem do mediów i z odwodnieniem ale z całkowitym ograniczeniem ruchu kołowego i ze słupkami przy obu końcach tej drogi, Byłoby to dla gminy dużo tańsze a dla mieszkańców bezpieczniejsze rozwiązaniem.

Zważywszy powyższe zastrzeżenia oraz wobec istnienia wspomnianych innych możliwości komunikacyjnych wnosimy o zrezygnowanie z planowania budowy drogi między wymienionymi działkami i wprowadzeniem natychmiastowego zakazu używania tego dzikiego „skrótów” jako drogi przejazdowej oraz zabezpieczenie go, aby nie powodował dalszych szkód ani zagrożeń bezpieczeństwa mieszkańców.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: W związku z wyłożeniem projektu planu miejscowego zagospodarowania osiedla Bolechówko Potasze składam uwagę do niniejszego planu w odniesieniu do działki nr 477/2 ujętej w planie jako teren pod zabudowę jednorodziną 40MN, której jestem obecnie właścicielem.

Wnoszę o uwzględnienie i wpisanie w planie zagospodarowania możliwości posadowienia na działce 477/2, ewentualnie także na działkach sąsiednich nowopowstających budynków mieszkalnych o nowoczesnej architekturze z geometrią dachu: dach płaski.

Działka 477/2 i sąsiednie przy ul. Platanowej znajduje się w drugiej linii zabudowy w stosunku do głównej ul. Lipowej, zaś w okolicy i przy ul. Lipowej znajdują się domy o zróżnicowanej formie architektonicznej i stylistyce, o różnym nachyleniu dachów, także z dachami płaskimi czy jednospadowymi, a nawet zaokrąglonymi.

Zwracam uwagę, iż współczesne projekty domów z dachami płaskim są radykalnie różne od typowych tzw. „klocków” z lat wcześniejszych minionej epoki, tym samym nie wpływają już one negatywnie na estetykę otoczenia i doskonale wpisują się w krajobraz wnosząc jednocześnie nową jakość estetyczną i technologiczną w Polskie budownictwo jednorodzinne, któremu dodają ducha nowoczesności i świeżości w stosunku do powszechnych do niedawna nowopowstałych domów typu dworek, które wielu inwestorom nie odpowiadają z uwagi na powtarzalność projektów. Nie należy bać się nowych i ciekawych rozwiązań współczesnej architektury gdyż ciekawe rozwiązania wpływają korzystnie na postrzeganie okolicy i tym samym sprzyjają jej rozwojowi dając sygnał potencjalnym inwestorom, iż gmina stawia na nowoczesność i niebanalne rozwiązania. Otwartość gminy korzystnie wpływa na jej dalszy rozwój dlatego liczę na pozytywne rozpatrzenie wniosku i dokonanie zmiany w planie zagospodarowania.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Geometria dachu została wyznaczona w nawiązaniu do istniejących parametrów, a przedmiotowy zapis ma na celu ujednoczenie charakteru zabudowy na całym obszarze i ochronę ładu przestrzennego miejscowości.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: składam uwagę do niniejszego planu w odniesieniu do działki nr 477/2 ujętej w planie jako teren pod zabudowę jednorodziną 40MN, której jestem obecnie właścicielem. Wnoszę o uwzględnienie

i wpisanie w planie zagospodarowania możliwości wykonania na działce 477/2, ewentualnie także na działkach sąsiednich przy ul. Platanowej przydomowej oczyszczalni ścieków jako alternatywy dla szczelnych zbiorników bezodpływowych. Działka 477/2 i sąsiednie przy ul. Platanowej posiadają powierzchnie wystarczającą do zainstalowania przydomowej oczyszczalni ścieków nie przekraczającej 5m³/dobę, w planie zagospodarowania nie ma też jednoznacznego zapisu zakazującego budowę takiej oczyszczalni, dlatego wnoszę jak na wstępie. Z informacji udzielonej w gminie Czerwonak w najbliższych latach na ul. Platanowej nie jest planowana inwestycja budowy kanalizacji gminnej, zaś w ul. Lipowej kanalizacja gminna znajduje się powyżej terenu działki 477/2 i sąsiednich. Konieczna była by więc kosztowna inwestycja gminy w budowę przepompowni co w najbliższych latach nie jest brane pod uwagę gdyż brak jest dostatecznej ilości budynków mieszkalnych na tym terenie. W związku z powyższym, z uwagi na istniejące ukształtowanie terenu, wg opinii projektanta, dla działki 477/2 i sąsiednich nie ma obecnie żadnej możliwości odprowadzania ścieków w kierunku kanalizacji gminnej przy ul. Lipowej, także do ulicy Platanowej gdzie w ogóle nie ma kanalizacji, zaś jej budowa w najbliższych latach nie jest planowana. Pozostaje jedynie możliwość odprowadzania ścieków domowych do zbiornika szczelnego, co jest niekorzystnym ekonomicznie rozwiązaniem dla mieszkańców, nadto nie jest to rozwiązanie proekologiczne.

Wyposażenie nieruchomości w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniająca wymagania określone przepisami prawa, stanowi zatem sposób wykonania przez właścicieli nieruchomości obowiązku zapewnienia utrzymania czystości i porządku, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona co ma miejsce w niniejszej sprawie odnośnie ul. Platanowej. Przydomowa oczyszczalnia ścieków do 5 m³ na dobę nie stwarza zagrożeń dla środowiska naturalnego, odciek z oczyszczalni ma skład odpowiadający wymogom prawa polskiego i unijnego. Mam nadzieję, iż gmina Czerwonak przychylna jest inwestorom i mieszkańcom i tym samym liczę na pozytywne rozpatrzenie tego wniosku

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Przyjęte w planie rozwiązanie ma na celu ograniczenie potencjalnych zagrożeń dla środowiska związanych z odprowadzeniem ścieków.

5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę przebiegu projektowanego odcinka drogi.

Nie zgadzam się, ze względu na mój interes rodzinny oraz osobisty, aby planowana droga w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego przechodziła przez moją nieruchomość. Planowana droga znacznie obniży wartość mojej nieruchomości, co jest niezgodne z moim interesem. Moja nieruchomość ma powierzchnię 3400 m², wyznaczony przez planistów 10 m pas ziemi zabierze mi około 900 m² – (stanowi to aż 26,5% mojej nieruchomości), ponadto wartość mojej nieruchomości znacznie się obniży ze względu na to, że będzie otoczona z dwóch stron drogą. Taka sytuacja obniży wartość materialną mojej nieruchomości, ale oprócz tego przyczyni się to do pogorszenia mojego samopoczucia, ponieważ będzie mi trudno wypoczywać, mając wokół budynku dwie ruchliwe drogi.

Obecnie na terenie planowanej drogi znajduje się sad owocowy oraz ogród pielęgnowany z pokolenia na pokolenie. Wyznaczając drogę w moim ogrodzie gmina przyczyni się do dewastacji mego mienia osobistego. Z jednej strony gmina zachęca do udziału w konkursie „Piękna i zielona gmina”, a z drugiej strony niszczy ogrody zakładane przez poprzednie pokolenia. Czy to nie paradoks? Dlaczego jedni mieszkańcy gminy mogą posiadać ogrody, a innym mieszkańcom tej samej gminy zabiera się ogrody, które są dorobkiem rodzinnym i mają wartość sentymentalną.

Oprócz ogrodu i sadu na planowanej drodze znajduje się grunt orny, wytyczając drogę przez moją nieruchomość gminą przyczyni się do rozdrobnienia mojego gospodarstwa, co jest niezgodne z polityką kraju, która propaguje scalanie gruntów orných, a nie ich rozdrabnianie, to sprzeczne z Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich. W przypadku wyznaczenia drogi na moim polu z trudem będzie pracował na nim ciągnik rolniczy, nie będzie on nawet w stanie dokonać nawrotu, w takim przypadku trudno będzie mi prowadzić innowacyjne rolnictwo. Taka sytuacja przyczyni się do tego, że moje gospodarstwo będzie musiało zostać zlikwidowane i przyniesie mi to znaczne straty produkcyjne. Odbierając mi 10 metrowy pas mojej nieruchomości uszczuplony zostaje mój interes, kosztem zaspokajania interesu innej osoby, która z własnego gruntu rolnego wyznaczyła działki budowlane, nie wyznaczając dojazdu do nich, co jest niezgodne z prawem. Wyznaczenie drogi, tam gdzie jest planowana jest niezgodne z moimi potrzebami

i przyniesie mi szkody. Proponuję, by inwestor, który wyłączył grunt z produkcji rolnej i przeznaczył je na działki budowlane zrezygnował z jednej ze swoich nowo wyznaczonych działek, a nie budował swojego interesu moim kosztem. Gdy taki obrót sprawy, okaże się niemożliwy proszę o wyznaczenie 10 metrowego pasa ziemi z drugiej strony mojej posesji oraz o wyznaczenie mi odszkodowania z tego tytułu, które zaspokoi moje oczekiwania. Chciałam też zauważyć, że planowana droga nie jest zgodna z Prawem o drogach publicznych, zgodnie z art. 43.1., obiekty budowlane przy drogach powinny być sytuowane od zewnętrznej krawędzi jezdni (w przypadku dróg gminnych) co najmniej w odległości 6 m. Budynek gospodarczy, który został adaptowany przez sąsiadów na dom mieszkalny nie spełni tych warunków. Wynika z tego, że planowana droga nie jest zgodna z Prawem o drogach publicznych. Adaptacja tego budynku na dom mieszkalny (na co gmina udzieliła zgody, nie odnotowując w swojej ewidencji) też nie jest zgodna z prawem. Budynek stoi na granicy mojej działki. Sytuowania budynku gospodarczego na granicy działki jest dopuszczalne, ale adaptacja tego budynku na dom mieszkalny jest niezgodna z prawem. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie (Dz. U. Nr 56, poz. 461 z 2009 r.) budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszą niż 4 metry w przypadku, gdy budynek zwrócony jest otworami okiennymi w stronę granicy działki. Budynek sąsiedni ma otwory okienne i jest usytuowany na granicy mojej działki. Z tego wynika, że ten budynek mieszkalny stoi w miejscu niezgodnym z prawem i jest istotne zaniedbanie ze strony Władz Urzędu Gminy.

Proszę również o wyjaśnienie mi z jakich przyczyn droga dojazdowa do planowanych działek przez mojego sąsiada jest wytyczona akurat przez moją posesję. Proszę o uzasadnienie pisemne takiego wyboru, chciałabym wiedzieć jakimi przesłankami kieruje się Urząd wyznaczając drogę na mojej posesji, a nie w miejscu gdzie obecnie znajduje się polowy dojazd do działek.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny na przedmiotowym obszarze wymaga korekty. Uwaga została przyjęta przez Radę Gminy Czerwonak podczas sesji w dniu 16 lutego 2012 roku. Odpowiednie zmiany zostały wprowadzone do projektu planu.

6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: Uwzględnienie nowego układu komunikacyjnego na mojej działce nr 327, ark 06, obręb Owińska i co za tym idzie powiększenie terenów pod zabudowę 1MN, zweryfikowanie odpowiednio linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym; Zapisanie możliwości wydzielanie działki budowlanej o wielkości 2500 m² na terenach MNR bilansując powierzchnię działki łącznie z fragmentem obszaru znajdującym się na terenie wolnym od zabudowy tj. na terenie 1ZO;

Zapisanie możliwości budowy budynków z dachami płaskimi na terenie MNR ze względu na ukształtowanie terenu. Moja propozycja zmiany zagospodarowania w obrębie działki nr 327, której jestem właścicielem, wydaje się być rozwiązaniem optymalnym dla tego terenu. Zapisy, które proponuję natomiast, pozwolą pozostawić jakże cenny dla gminy teren wolny od zabudowy 1ZO, umożliwiając równocześnie mi wydzielenie działek i ich sprzedaż poszczególnym inwestorom.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne. Geometria dachu została wyznaczona w nawiązaniu do istniejących parametrów, a przedmiotowy zapis ma na celu ujednoczenie charakteru zabudowy na całym obszarze i ochronę ładu przestrzennego miejscowości. Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

7. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: obniżenie renty planistycznej;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: przyjęcie uwagi niezasadne ze względów finansowych – obniża ewentualne wpływy do budżetu gminy.

8. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: zmianę zapisów w uchwale dotyczących wielkości podziałów działek na terenie 1MNR, tak aby umożliwiały podziały na działki o powierzchni 2000m²;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

9. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: uwzględnienie nowego układu komunikacyjnego i linii zabudowy zgodnie z załącznikiem tj. poprowadzenie drogi 2KD-D za terenami 1K. W rezultacie powiększymy tereny pod zabudowę 1MN;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

10. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: zapisanie możliwości wydzielenia działki budowlanej na terenach 1MNR bilansując powierzchnię działki łącznie z fragmentem obszaru znajdującym się na terenie wolnym od zabudowy tj. na terenie 1ZO;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

11. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

Treść uwagi: dotyczące działki oznaczonej numerem geodezyjnym 401/6 położonej w miejscowości Potasze (jednostka ewidencyjna: Czerwonak, arkusz mapy 7, obręb: Owińska), o powierzchni łącznej 1ha91a45m². W powyżej określonym planie wskazano, że nieruchomość ta ma zostać przeznaczona pod „teren zieleni otwartej i wód powierzchniowych”, oznaczonej symbolem: 3ZO/WS. Wnosimy o zmianę przeznaczenia opisanej powyżej działki i przeznaczenie jej pod „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Takie przeznaczenie tej działki gruntu podyktowane jest tym, że w sąsiedztwie znajdują się grunty pod budownictwo jednorodzinne, a także grunty na których wzniesiono już budynki jednorodzinne. W związku z tym zwracamy się o uwzględnienie niniejszej uwagi, ze względu na jej celowość i zasadność.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane funkcje terenów są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia. Ze względów przestrzennych i przyrodniczych nie należy poszerzać terenu przeznaczonego pod zabudowę kosztem terenów zieleni otwartej położonych na skraju miejscowości.

12. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

Treść uwagi: Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) w związku z wyłożeniem projektu powyżej określonego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bolechówko – Potasze, dotyczące działki oznaczonej numerem geodezyjnym 401/6 położonej w miejscowości Potasze (jednostka ewidencyjna: Czerwonak, arkusz mapy 7, obręb: Owińska), o powierzchni łącznej 1ha91a45m².

W powyżej określonym planie wskazano, że nieruchomość ta ma zostać przeznaczona pod „teren zieleni otwartej i wód powierzchniowych”, oznaczonej symbolem: 3ZO/WS. Wnosimy o zmianę przeznaczenia opisanej powyżej działki i przeznaczenie jej pod „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Takie przeznaczenie tej działki gruntu podyktowane jest tym, że w sąsiedztwie znajdują się grunty pod budownictwo jednorodzinne, a także grunty na których wzniesiono już budynki jednorodzinne. W związku z tym zwracamy się o uwzględnienie niniejszej uwagi, ze względu na jej celowość i zasadność.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane funkcje terenów są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia. Ze względów przestrzennych

i przyrodniczych nie należy poszerzać terenu przeznaczonych pod zabudowę kosztem terenów zieleni otwartej położonych na skraju miejscowości.

13. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 24 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym składam uwagę do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bolechówko – Potasze. Jestem właścicielem działki 482, w projekcie zmiany planu działka ta leży w terenie oznaczonym symbolem 40 MN. Zaprojektowana droga oznaczona w projekcie zmiany planu symbolem 14 KD-L uniemożliwi podział mojej działki i bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Proszę o skorygowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez przesunięcie drogi 14 KD-L do granic działki.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

§ 3. Uwagi dotyczące projektu mpzp z III wyłożenia do publicznego wglądu

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U, Nr 80, poz. 717 ze zmianami) wnosimy następujące uwagi, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bolechówko -Potasze, w zakresie projektowanych dróg publicznych na działce nr 398 oraz strefy ochronnej przy stacji gazowej w Potaszach. Wnosimy o odstąpienie od przebiegu zaprojektowanych w projekcie w. wym. planu dróg publicznych oznaczonych symbolami 24 KD-D.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne. Zmiana drogi publicznej na drogę wewnętrzną.

2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wnosimy o zmniejszenie strefy ochronnej wokół stacji gazowej oraz na przebiegu rurociągu (teren oznaczony symbolem 18 ZI).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz bezpieczeństwa uwaga nie przyjęta.

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę sposobu zagospodarowania terenu w miejscowym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego działki o nr. ewid. 488, obręb Bolechówko poprzez: Przywrócenie drogi nr 14KD-L która przechodziła obok mojej działki. W obecnym projekcie droga 14KD-L została usunięta. Droga pozwoli na dojazd do podzielonych działek oraz umożliwi ich prawidłowe zagospodarowanie. Byłem przekonany, że proponowana droga została już zatwierdzona i nie ulegnie zmianie. Dlatego domagam się również wyjaśnienia co było powodem usunięcia już wcześniej zatwierdzonej drogi.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne. Droga częściowo została przeprojektowana na nie przelotowe odcinki i drogę wewnętrzną.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: wnoszę o zmniejszenie szerokości wydzielanych dróg wewnętrznych na terenie 40MN z 8 do 5 metrów. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury szerokość dróg wewnętrznych powinna wynosić minimum 3 metry dlatego według mnie proponowane w projekcie uchwały 8 metrów nie posiada żadnego uzasadnienia. Uważam, że drogi wewnętrzne o szerokości 5 metrów będą w zupełności wystarczające.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne. Nie można dopuszczać zapisów o możliwości wydzielenia dróg wewnętrznych bez określenia ich przebiegu na rysunku planu.

5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: Rada Gminy przyjęła wniosek o zmianie przebiegu drogi łączącej ulicę Krętą z ulicą Magnoliową nie przedstawiając skutków finansowych tej zmiany. Uważam, że różnicę tą powinno się przedstawić gdyż będzie ona znacząca dla budżetu Gminy. Droga ta przebiega przez dwie działki budowlane zatwierdzone istniejącym Planem Miejscowym (w tym moją o numerze 343/2).Projekt nowego przebiegu drogi likwiduje tę działkę, która jest Ojcowizną i zabezpieczeniem dla moich dzieci. Pragnę nadmienić, że w trakcie budowy ulicy Krętej działka ta została uzbrojona w media i wykonano utwardzony wjazd. Znając ustawę o Planowaniu Przestrzennym i wartość wycenioną przez Rzeczoznawcę mojej działki uważam, że Planiści jeszcze raz powinni się przyjrzeć tej sprawie w dobrze rozumianym interesie Gminy i mojej Rodziny.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne. Została sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

6. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne;

Treść uwagi: Wnosimy o zmianę zapisów dotyczących: zwiększenia minimalnej powierzchni działek pod zabudowę rezydencjonalną z 2500m² do 3500m² na terenach oznaczonych w w/w planie symbolami 2MNR i 3MNR. Uważamy, że minimalna powierzchnia działki rezydencjonalnej powinna wynosić 2000m². Uchwalenie powierzchni minimalnej powyżej 2000m² spowoduje, że działki te nie znajdą nabywców i teren ten pozostanie ugorem, pomimo, że jest terenem uzbrojonym w media takie jak prąd, woda, gaz i w przyszłości kanalizacja. Wydaje się dziwnym to, że podwyższenie wielkości minimalnych działek rezydencjonalnych dotyczy tylko tych 2 w/w terenów. Ponadto zwiększenie powierzchni minimalnych działek rezydencjonalnych wiązać się będzie z utratą ich wartości m² i roszczeniami z tego tytułu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane funkcje terenów są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

7. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wnosimy o zmianę zapisów dotyczących wyznaczonej linii zabudowy w odległości 35 m na stronę od osi gazociągu na terenach oznaczonych symbolami 15ZI i 14ZI. Jesteśmy w posiadaniu 2 pozwoleń na budowę, które zostały wydane przy założeniu, że ta odległość wynosi 16,25m. Ponadto w załączeniu przesyłamy kopię pisma Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa z dnia 11.01.2001r, które ogranicza strefę , na której nie wolno budować do 16,25m na stronę. Zwiększenie tej strefy do 35 m wiązać się będzie z roszczeniami z tytułu obniżenia wartości działek i nie będzie w zgodzie z wydanymi pozwoleniami na budowę.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych nie przyjęta.

8. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Wnosimy o wyznaczenie nowej drogi oznaczonej symbolem 24KD-D łączącej osiedle z ulicą Lipową przy uchwaleniu minimalnej wielkości działek rezydencjonalnych powyżej 2000m² spowoduje utratę wartości z tytułu terenu przeznaczonego pod w/w drogę i będzie przedmiotem naszych roszczeń.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

9. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne;

Treść uwagi: W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bolechówko - Potasze, My Mieszkańcy Bolechówka terenu

40MN zgłaszamy swój stanowczy sprzeciw wobec usunięcia części drogi 14KD-L z projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. Przeprojektowanie ulicy 14KD-L na ulicę ślepą uważamy za zupełnie bezzasadne i nie mające żadnego racjonalnego wytłumaczenia. Obecna propozycja utrudni oraz znacząco skomplikuje dojazd w kierunku Owińsk. Wobec tego wnioskujemy o przedłużenie drogi 14KD-L i połączenie jej z drogą 11KD-L. Takie rozwiązanie przyczyni się do rozładowania ruchu na ul. Lipowej oraz umożliwi płynną komunikację.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne. Uwaga była częściowo uwzględniona – przeprojektowano częściowo drogę i ustalono status drogi wewnętrznej.

10. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

Treść uwagi: zgłaszam uwagi dotyczące kwalifikacji dróg dojazdowych.

W projektowanych zmianach planu zagospodarowania przestrzennego osiedle Bolechówko- Potasze drogi dojazdowe : 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW powinny zostać zakwalifikowane do kategorii dróg publicznych. W świetle przepisów Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.Nr. 71 z 2000r.), drogi te stanowią zjazd tj. połączenie drogi publicznej 13KDD z nieruchomościami położonymi przy tej drodze. Połączenie będące bezpośrednim miejscem dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z art. 2 ust. 2 w/w Ustawy ulice leżące w ciągu dróg publicznych należą do tej samej kategorii co te drogi. Więc drogi dojazdowe do posesji są ulicami leżącymi w ciągu drogi i powinny być traktowane jako drogi publiczne.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

11. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o.;

Treść uwagi: W związku z pracami nad zmianą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Bolechówko - Potasze wnioskujemy o następujące zmiany: Dla terenu obecnie oznaczonego jako MM oraz MJ2 wnioskujemy o zmianę parametrów zabudowy na następujące: I wariant: Przeznaczenie terenu: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o parametrach takich jak dotychczas lub funkcja domów opieki nad osobami starszymi lub zabudowy pensjonatowo- hotelowej (zamieszkania zbiorowego). Parametry zabudowy: Wnioskowana powierzchnia zabudowy: 400m² dla 1 budynku. Zabudowa wolnostojąca. Wnioskowana minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 dom: 1100m². Wnioskowana wysokość zabudowy 3 kondygnacje w tym ostatnia w użytkowym poddaszu. Dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-60st z dopuszczeniem dachów płaskich stanowiących tarasy lub zielone dachy. Kąt dachu podstawowego nie dotyczy dachu lukarn. Wnioskowana powierzchnia biologicznie czynna 50%. Teren przylega bezpośrednio do terenów zielonych będących własnością tego samego inwestora który będzie wykorzystywany jako teren rekreacyjny przy domach opieki. Na terenie zielonym ZO wnioskujemy dopuszczenie wydzielenia i ogrodzenia rekreacyjnych terenów zielonych - zieleń parkowa, przeznaczonych dla funkcji domów opieki.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne. Geometria dachu została wyznaczona w nawiązaniu do istniejących parametrów, a przedmiotowy zapis ma na celu ujednoczenie charakteru zabudowy na całym obszarze i ochronę ładu przestrzennego miejscowości. Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

12. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o.;

Treść uwagi: wariant 2 - z niższą zabudową: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o parametrach takich jak dotychczas planowane lub funkcja domów opieki nad osobami starszymi lub zabudowy pensjonatowo-hotelowej (zamieszkania zbiorowego). Parametry zabudowy: Wnioskowana powierzchnia zabudowy: 600 m² dla 1 budynku. Wnioskowana minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 dom : 1200m². Wnioskowana wysokość zabudowy 2 kondygnacje. Dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie

nachylenia 30-60st z dopuszczeniem dachów płaskich stanowiących tarasy lub zielone dachy. Kąt dachu podstawowego nie dotyczy dachu lukarn. Wnioskowana powierzchnia biologicznie czynna 35%.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Dotyczy terenu 38MN. Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne. Geometria dachu została wyznaczona w nawiązaniu do istniejących parametrów, a przedmiotowy zapis ma na celu ujednoczenie charakteru zabudowy na całym obszarze i ochronę ładu przestrzennego miejscowości. Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

13. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o. o.;

Treść uwagi: Parametry zabudowy: Wnioskowana powierzchnia zabudowy: 600 m² dla 1 budynku.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Dotyczy terenu 5MNR. Ze względów przestrzennych oraz dla zachowania ładu przestrzennego parametry zabudowy zostały wyznaczone we właściwy sposób.

14. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o. o.;

Treść uwagi: Wnioskowana minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 dom : 1200m².

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Dotyczy terenu 5MNR. Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

15. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o. o.;

Treść uwagi: Wnioskowana powierzchnia biologicznie czynna 35%.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Dotyczy terenu 5MNR. Ze względów przestrzennych oraz dla zachowania ładu przestrzennego parametry zabudowy zostały wyznaczone we właściwy sposób.

16. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wniosuję o zmianę sposobu zagospodarowania terenu w miejscowym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego działki o nr. ewid. 489/1, obręb Bolechówko poprzez przywrócenie drogi nr 14KD-L.

Wniosuję o przywrócenie drogi nr 14KD-L która przechodziła przez moją działkę. W obecnym projekcie droga 14KD-L przechodząca przez moją działkę została usunięta. Droga umożliwi mi właściwy dojazd do podzielonych działek oraz umożliwi ich prawidłowe zagospodarowanie. Byłem przekonany, że proponowana droga została już zatwierdzona i nie ulegnie zmianie. Dlatego domagam się również wyjaśnień co było powodem usunięcia już wcześniej zatwierdzonej drogi.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne. Uwaga była częściowo uwzględniona – przeprojektowano częściowo drogę i ustalono status drogi wewnętrznej.

17. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Zmianę szerokości dróg wewnętrznych na terenie zabudowy 40MN. Wniosuję również o zmniejszenie szerokości wydzielanych dróg wewnętrznych na terenie 40MN z 8 do 5 metrów. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury szerokość dróg wewnętrznych powinna wynosić minimum 3 metry dlatego według mnie proponowane w projekcie uchwały 8 metrów nie posiada żadnego uzasadnienia. Uważam, że drogi wewnętrzne o szerokości 5 metrów będą w pełni wystarczające.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

18. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.;

Treść uwagi: Wnioskujemy o następujące zmiany sposobu zagospodarowania terenu w miejscowym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego działki o nr. ewid. 484/2, arkusz mapy 7, obręb Bolechówko: Przedłużenie drogi nr 14KD-L: Wnioskujemy o przedłużenie drogi nr 14KD-L wzdłuż wyodrębnionego pasa zieleni 4ZO/WS do końca granic naszej działki na projektowanej zieleni. W obecnym projekcie droga 14KD-L kończy się na granicy z naszą działką. Przedłużona droga umożliwi nam bardziej racjonalne zagospodarowanie pozostającej części nieruchomości oraz zapewni do niej właściwy dojazd.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

19. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Zamianę pasa zieleni 4ZO/WS na teren pod budownictwo mieszkaniowe:

Jednocześnie budzi naszą wątpliwość lokalizacja wyodrębnionej zieleni na naszej działce tym bardziej że, wzdłuż drogi 14KD-L oprócz pasa izolacyjnego energetyki zaprojektowany jest pas budownictwa mieszkaniowego 7MNR. Uważamy, iż ilość terenu przeznaczona pod pasy zieleni jest nieracjonalnie duża co jest dla nas bardzo niekorzystne. W związku z tym wnioskujemy o zamianę pasa zieleni 4ZO/WS na teren pod budownictwo mieszkaniowe na takiej samej wysokości jak 7MNR lub na teren pod budownictwo mieszkaniowo/usługowe na kształt podobny jak teren 4MN/U.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

20. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Proszę o zaniżenie działki pod budowę nr 293/2 przy ul. Krętej 6 z 1200m² do 900m²;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia. Przyjęcie uwagi byłoby niezgodne ze studium oraz z planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

21. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Obszar działki 402/2 w projekcie nowego planu zakwalifikowano i opisano, jako teren zieleni otwartej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi – 3 ZO/WS. Ta kwalifikacja jest niezgodna z moimi planami zagospodarowania i użytkowania należącego do mnie terenu. Nowy projekt planu zagospodarowania, zakładając ochronę zieleni i oczka wodnego, w sposób wybiórczy i nierówny traktuje podmioty -właścicieli i należące do nich działki, otaczające to oczko wodne. Należąca do mnie działka 402/2, na której północnym końcu znajduje się owo oczko wodne, od północy i wschodu graniczy z obszarami, należącymi do innych właścicieli. Działki te mające w planie zagospodarowania status działek budowlanych -rezydencjalnych, leżą w bliskim-10 do 20m - sąsiedztwie tegoż zbiornika wodnego. Zgodnie z logiką i prawem nie może być tak, iż granicę ochronną terenów zielonych stanowi granica działki jak to ma miejsce w tym przypadku i potwierdza rażąco nierówne traktowanie, mających identyczne, w stosunku do obszaru "chronionego", położenie działek. Zakwalifikowanie mojej działki (404/2) jako teren zieleni otwartej ze zbiornikiem wodnym, na którym, w przyszłości, miałbym prawo urządzić jedynie ścieżki spacerowe i boiska do użytku publicznego, w znaczący sposób obniża rynkową wartość tejże działki, jak również narusza artykuły Konstytucji RP, dotyczące ochrony wolności i praw, a w szczególności - ochronę prawa własności -art 64 ust.3 w związku z art 31 ust.3 Konstytucji RP. Jeszcze raz zwracam uwagę na bardzo nierówne potraktowanie właścicieli i działek, otaczających ten niby chroniony obszar. Reasumując -wnioskuję o uwzględnienie moich uwag w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego i zmianę kwalifikacji działki nr 402/2 z 3 ZO/WS- kwalifikując ją jako teren pod zabudowę rezydencjalną, czyli mający taki sam status jak pozostałe należące do innych właścicieli, a otaczające ten zbiornik wodny działki.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

22. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: wnosząc o zmianę terenu oznaczonego symbolem 10KD-L (ulica Lipowa) na teren oznaczony symbolem 10KD-D i zmianę kwalifikacji tego terenu z drogi publicznej klasy lokalnej na drogę publiczną klasy dojazdowej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

23. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: Jednocześnie wnoszę o zmianę rysunku przedmiotowego planu w zakresie powyższego terenu poprzez zawężenie jego szerokości do 12 metrów.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

24. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: W związku z informacją uzyskaną w Urzędzie Gminy co do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie działki nr 393/3 położonej w Potaszach, jako właściciele nieruchomości zgłaszamy zastrzeżenie wobec planów wywłaszczenia nas z uwagi na planowane poszerzenie pasa zieleni w ciągu drogi gminnej - ulicy Lipowej na wysokości posesji numer 43.

Właścicielami przedmiotowej nieruchomości zostaliśmy w marcu 2003r. W latach 2004-2005 wybudowaliśmy na niej dom jednorodzinny, położony w wyznaczonej linii zabudowy zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego (około 16 m od granicy działki). W 2005r. uzyskaliśmy pozwolenie Starosty Poznańskiego na budowę garażu wolnostojącego (nr 5452/05 z dnia 26 października 2005r.). Obecnie finalizujemy prace wykończeniowe i przygotowujemy obiekt do odbioru oraz zleciliśmy inwentaryzację geodezyjną. Garaż, zgodnie z pozwoleniem na budowę, usytuowaliśmy w odległości ok. 6 m od frontu posesji, od strony ulicy Lipowej. Lokalizując garaż nie wiedzieliśmy o planach wywłaszczenia naszej nieruchomości na pas drogowy. O tych planach dowiedzieliśmy się dopiero w roku 2013 z odpowiedzi jaką uzyskaliśmy ze Starostwa Powiatowego w związku ze zgłoszeniem zamiaru budowy ogrodzenia od strony ulicy Lipowej. Z pisma z dnia 23.01.2013 roku wynikało, że część naszej działki zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak z 2002 roku przeznaczona jest na poszerzenie ulicy Lipowej co oznacza, że nie jest możliwe wybudowanie ogrodzenia w linii rozgraniczającej działkę od drogi - ulicy Lipowej. Koniecznym jest cofnięcie się w głąb działki na odległość określoną przez plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. Z obecnie wyłożonej zmiany Planu Zagospodarowania przestrzennego wynika, że planowane jest wywłaszczenie części naszej działki na głębokość około 2 metrów na poszerzenie pasa zieleni. Zgłaszając zastrzeżenie wobec tych planów wskazujemy, że ich realizacji spowoduje znaczne utrudnienie w korzystaniu z naszej działki, a w szczególności z wybudowanego zgodnie z pozwoleniem na budowę i planem zagospodarowania przestrzennego garażu. Garaż ten bowiem został usytuowany w odległości 6 metrów od granicy działki. Cofnięcie granicy o dalsze 2 metry spowodowałoby trudności z usytuowaniem bramy wjazdowej na nieruchomość i trudności z manewrowaniem pojazdem przy wjeździe do samego garażu. Ponadto ze względu na długość naszych samochodów (powyżej 4.50 metra) niemożliwe byłoby zaparkowanie samochodu przed bramą garażu na wybudowanym już podjeździe. Część podjazdu znalazłaby się poza granicami naszej działki. Nadmieniamy, że właśnie w tym roku zakończyliśmy budowę nawierzchni podjazdu i parkingu przed garażem w związku z czym ponieśliśmy znaczne koszty. Nawiązując do celu na jaki ma być realizowane wywłaszczenie chcielibyśmy zwrócić uwagę, na fakt, iż około 9 lat temu zagospodarowaliśmy pas leżący wzdłuż naszej granicy z ulicą Lipową sadząc przy nim szereg krzewów, które obecnie są już dość wysokie i ich przesadzenie nie jest możliwe. W ramach akcji społecznej odtwarzania „alei lipowej” organizowanej przez miejscowych aktywistów sfinansowaliśmy posadzenie dwóch lip i dwóch klonów w pasie drogowym wzdłuż naszej działki. Od krawędzi asfaltu jezdni do granicy naszej działki znajduje się już wystarczająco naszym zdaniem szeroki pas zieleni, o który nota bene dbamy we własnym zakresie, kosząc trawę i sadząc kwiaty. Wyrażamy wątpliwość by po poszerzeniu tego pasa

gmina znalazła środki na dbanie o zieleń w pasie przed naszą nieruchomością skoro dotychczas się tym nie zajmowała. W granicy działki na jej narożnikach znajdują się dwie latarnie uliczne, które utrudnią zaplanowanie i zagospodarowanie planowanego pasa zieleni. Z informacji od mieszkańców Potasz dowiedzieliśmy się, że faktycznym celem wywłaszczenia jest przejście pasa ziemi, w której znajdują się media. Obecnie nie jesteśmy w stanie stwierdzić czy sytuacja ta dotyczy również naszej nieruchomości bowiem geodeta wynajęty do inwentaryzacji garażu nie uzyskał jeszcze aktualnych map ze Starostwa Powiatowego. Jednak aby usunąć wątpliwość oświadczamy, że skłonni jesteśmy wyrazić zgodę na korzystanie przez gminę ze służebności związanej z przebiegiem mediów w granicach naszej działki nieodpłatnie. W granicy działki na jej narożnikach znajdują się dwie latarnie uliczne, które utrudnią zaplanowanie i zagospodarowanie planowanego pasa zieleni. Dodajemy, że nieruchomość, która znajduje się naprzeciwko naszej działki została już wywłączona wskutek czego faktyczna szerokość pasa drogowego ulicy Lipowej przekracza obecnie 15 metrów. Oznacza to, że jest i tak szersza od tej którą przewiduje plan zagospodarowania przestrzennego z roku 2002. Z części graficznej wypisu (mapy) stanowiącej załącznik do Planu wynika, że ulica przy której położona jest nasza nieruchomość jest zakwalifikowana jako ulica lokalna (oznaczona na mapie symbolem KL). Z kolei z części opisowej tegoż wypisu wynika, że drogi tej kategorii winny posiadać w liniach rozgraniczających szerokość od 12 do 15 metrów. Wywłaszczenie nie znajduje więc uzasadnienia prawnego w Planie zagospodarowania przestrzennego oraz faktycznego w opisanej wyżej sytuacji.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

§ 4. Uwagi dotyczące projektu mpzp z IV wyłożenia do publicznego wglądu

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wnioskuje o przesunięcie projektowanej drogi łączącej ulicę Krętą z ulicą Magnoliową od granicy działki nr 342/3, której jestem współwłaścicielką wraz z mężem Łukaszem o minimum 6 metrów. Odległość ta od budynku garażowego będzie wtedy zgodna z przepisami budowlanymi. Zmiana ta spowoduje iż działki 340/19, której jestem właścicielką po tych zmianach uzyska prawidłowe parametry pod zabudowę. W załączniku przerywaną linią zaznaczyłam proponowany przebieg drogi wzdłuż mojej działki 324/3 i 342/8 i 340/19.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględniają prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

2. Zgłaszający uwagę: Spółka komandytowo akcyjna i spółka z o.o.;

Treść uwagi: Teren przeznaczony pod zabudowę na dz. nr 508/10 jest mniejszy niż określa to Studium. Proponujemy zwiększenie obszaru terenu 3MN/U kosztem terenu 5MNR, 11ZI i 6MNR oraz powiększenie go w kierunku południowym - zgodnie z załączonym załącznikiem graficznym i Studium.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia. Uwzględniona w zakresie zgodnym ze studium i ograniczono zabudowę wyznaczając tylną linią zabudowy.

3. Zgłaszający uwagę: Spółka komandytowo akcyjna i spółka z o.o.;

Treść uwagi: Nie wyrażamy zgody na zaprojektowany teren zieleni otwartej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi 1ZO/WS na dz. nr 508/10. Proponujemy umożliwienie lokalizacji urządzeń rekreacyjnych, rehabilitacyjnych i sportowych przez wyznaczenie na omawianej działce strefy zabudowy kubaturowej towarzyszącej terenom zielni otwartej, turystyce lub sportom. W związku z planowaną budową budynku opieki dla osób starszych i niepełnosprawnych konieczne jest stworzenie bezpośrednio przy terenach zabudowy 3MN/U otwartych terenów zielonych w formie ogólnodostępnego parku z infrastrukturą rekreacyjną oraz rehabilitacyjno - sportową.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

4. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Proszę o zmianę przeznaczenia terenu zielonego położonego na działce o nr ewid. 484/2, arkusz mapy 7, obręb Bolechówko na teren pod budownictwo mieszkaniowe. Zmiana terenu umożliwi nam racjonalne zagospodarowanie działki oraz będzie pokrywać się z przeznaczeniem terenów 7MNR przyległych do naszej działki.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

5. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Zmianę przeznaczenia terenu zielonego na teren pod budownictwo mieszkaniowe. Zmiana terenu umożliwi nam racjonalne zagospodarowanie działki oraz będzie pokrywać się z przeznaczeniem terenów 7MNR przyległych do naszej działki.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: : Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

6. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Na działce 469/4 obręb Potasze postuluje się pozostawienie drogi jak w obowiązującym planie miejscowym (dotyczy połączenia ulicy Lipowej i Dębowej).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

7. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Uwaga dotyczy 471/7 obręb Potasze. Postuluje się dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego i budynku gospodarczego oraz dopuszczenie prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

8. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę minimalnej powierzchni podziału nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie rezydencjalnej, obręb Bolechówko, działka 495/3, do powierzchni minimalnej 2000m² oraz zmiany terenów zielonych na teren budowlany w zabudowie jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

9. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę minimalnej powierzchni podziału nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie rezydencjalnej, obręb Bolechówko, działka 495/1, do powierzchni minimalnej 1000m².

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

10. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: wnoszę uwagi j.n. , dotyczące planowanej zmiany przeznaczenia gruntów na działkach nr 402/2, nr 402/3, 402/4 oraz nr 402/5, obszar planu E), zlokalizowanych w miejscowości Potasze, będących moją własnością. Niniejszym wnoszę o: dla działki nr 402/2 - utrzymanie przeznaczenia pod teren zieleni publicznej ZP, teren zieleni ochronnej ZO, teren zabudowy rezydencjonalnej MM, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Bolechówko - Potasze przyjętym Uchwałą nr 370/LXI/2002 z dnia 17 lipca 2002r.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób.

11. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: Dla działki nr 402/3 - utrzymanie przeznaczenia pod teren zabudowy jednorodzinnej MJ, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Bolechówko - Potasze przyjętym Uchwałą nr 370/LXI/2002 z dnia 17 lipca 2002r.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób.

12. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: Dla działki nr 402/4 - utrzymanie przeznaczenia pod teren zieleni publicznej ZP, teren zieleni ochronnej ZO, teren zabudowy rezydencjonalnej MM, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Bolechówko - Potasze przyjętym Uchwałą nr 370/LXI/2002 z dnia 17 lipca 2002r.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

13. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: Dla działki nr 402/5 - utrzymanie przeznaczenia pod teren zabudowy jednorodzinnej MJ, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Bolechówko - Potasze przyjętym Uchwałą nr 370/LXI/2002 z dnia 17 lipca 2002r. **Uzasadnienie:** Wskazane działki są własnością wnoszącego uwagę. Planowane wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów kubaturowych (teren oznaczony symbolem 3ZO/WS), na działce nr 402/2, jednego z najdalej idących ograniczeń prawa własności nieruchomości, nie ma uzasadnienia. Proponowane zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Bolechówko - Potasze w części E naruszają zasadę ochrony prawa własności wyrażoną w art. 64 ust. 3 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

14. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: zgłaszamy nasze uwagi dotyczące części B tego projektu planu.

1. Przebudowa ul. Lipowej. Sprzeciwiamy się planowanej przebudowie ul. Lipowej na terenie Potasz wedle rozważanego dotychczas projektu. Realizacja tego projektu pozbawiłaby nas znacznej części działki (zaplanowano cofnięcie granicy działki od strony ul. Lipowej o niemal 3 metry), zniszczyła ozdobne ogrodzenie i niemal całą kompozycję zieleni przed domem. Poza tym, nasz dom ma znaczne przeszklenia (duże okna) od strony ulicy przybliżenie ulicy do budynku spowoduje, że hałas powodowany ruchem drogowym będzie jeszcze bardziej uciążliwy. Nadmieniamy, że już teraz słychać każde przejeżdżające auto i każdą rozmowę przechodniów. Poza tym, obawiamy się, że po przebudowie ulicy Lipowej stanie się ona w praktyce drogą przelotową do innych miejscowości (np. Kamińsko, Trzaskowo), a to znacznie pogorszy jakość życia naszą i sąsiadów. Poszerzenie jezdni spowoduje paradoksalnie z pewnością zmniejszenie bezpieczeństwa mieszkańców, ponieważ zachęci kierowców do jazdy z większą prędkością, co już teraz niestety zdarza się dość często - kierowcy pozbawieni przeszkód na drodze i wyobraźni nie będą w stanie zareagować odpowiednio na np. wyjście osób czy zwierząt z posesji czy z lasu, będą traktować ul. Lipową jako drogę szybkiego ruchu do dalszych części i Potasz, nie zważając na bezpieczeństwo nasze czy naszych dzieci i sąsiadów. Szanowny Panie Wójcie, z dokumentów, które przysłano nam ostatnio (pismo z 16 marca 2015r. nr WI 272.11.2.5.14) wynika, że na odcinku wzdłuż naszej posesji projektanci jako zasadę nadrzędną przyjęli ochronę rosnących przy naszej działce dwóch kasztanowców, co wprost prowadzi do zniszczenia części naszej własności. Rozumiemy i w pełni podzielamy troskę władz gminy o jej walory przyrodnicze, niemniej pragniemy zwrócić uwagę Pana Wójta na to, że te dwa drzewa są kasztanowcami od lat chorymi, zaatakowane zostały bowiem przez szrotówka kasztanowcowiaczka (*Cameraria ohridella*), przez co są skazane na stopniowe słabnięcie i usychanie, a w końcu wycięcie ze względów bezpieczeństwa. Mieszkamy w Potaszach od niecałych trzech lat, ale widzimy, że choroba postępuje i drzewa słabną - z każdym rokiem spada coraz w więcej obumarłych gałęzi, coraz więcej liści jest zniszczonych i zainfekowanych. Sygnalizowaliśmy tę sprawę już w 2014 roku w Urzędzie Gminy. Jak wiadomo, wszelkie dotychczasowe próby walki z tym szkodnikiem w Polsce zawiodły, stąd wycięcie tych drzew jest tylko kwestią czasu. Drzewa te są bardzo wysokie i rozrośnięte, z pewnością jednak już mocno osłabione wieloletnią chorobą, co grozi ich przewróceniem (np. na skutek wichury czy burzy), co może spowodować tragedię, jeśli zawał się na nasz dom lub sąsiada z naprzeciwka (Lipowa 27), czy na przechodniów/przejeżdżające auta. Poza tym, szkodniki żyjące na zarażonych drzewach roznoszą chorobę na inne drzewa w okolicy (lipy i klony). Jesteśmy przekonani, że także ze względów bezpieczeństwa i ochrony przyrody zasadne jest usunięcie tych drzew, Zwracamy się zatem z wnioskiem o przeprojektowanie tego fragmentu ulicy, tak aby wycięte zostały te chorujące drzewa, chodnik został przeprowadzony bliżej jezdni a oszczędzone nasze ogrodzenie i rośliny rosnące w naszym ogrodzie od strony ulicy. Przeprojektowanie takie nie powoduje żadnego obniżenia poziomu pieszych bezpieczeństwa, a jednocześnie oszczędza gminie kosztów. To o tyle ważne dla nas także dlatego, że dom nas to najważniejsze obecnie miejsce do życia dla nas i naszych dzieci, wyprowadzaliśmy się z Poznania właśnie po to by mieszkać wśród zieleni i przestrzeni i z dala od miejskiego zgiełku i ruchu ulicznego. Obecny układ frontowego ogrodu miał zapewniać nam i naszym dzieciom minimum izolacji i prywatności. Chętnie przedyskutujemy w ramach „wizji lokalnej” nasze zastrzeżenia i oczekiwania.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

15. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

Treść uwagi: Budowa części drogi oznaczonej jako 15 KD-L.

Z tych samych względów jesteśmy także przeciwni planowanej budowie nowej ulicy równoległej do ul. Lipowej, oznaczonej w planie jako 15 KD-L, która miałaby być prowadzona między ul. Lipową a puszcą. Projekt ten pozbawiłby nas znacznej części działki od strony Puszczy Zielonki. Nabywając właśnie tę działkę wraz z domem w Potaszach kierowaliśmy się tym, że zapewnia ona przestrzeń i możliwość bezpośredniego obcowania z naturą dla nas, naszych dzieci i rodziny, ma duży zagospodarowany ogród, istotnie wpływający na jej wartość i atrakcyjność. Poza tym, biorąc pod uwagę natężenie ruchu taka droga jest w ogóle niepotrzebna. Dostęp nowych potencjalnych mieszkańców do drogi publicznej (ul. Lipowej) może być zapewniony bez ingerencji w obecny kształt nieruchomości np. za pośrednictwem już wytyczonych uliczek dojazdowych. Taka rozbudowa sieci drogowej pod samym lasem pozbawi Potasz dotychczasowego charakteru – spokojnej i malowniczej wsi, położonej w otulinie Puszczy Zielonki, prowadząc do przekształcenia Potasz w kolejną bezosobową i pokrytą pozbrukiem „sypialnię” Poznania. Prosimy o uwzględnienie naszych uwag i stanowiska. Jesteśmy relatywnie nowymi mieszkańcami gminy i przed 2014 rokiem nie wiedzieliśmy nic o planie przebudowy ul. Lipowej. Gdy dowiedzieliśmy się o nich byliśmy w urzędzie gminy i złożyliśmy stosowne pismo z naszym sprzeciwem.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

16. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: zmniejszenie linii zabudowy na działkach 462/12 i 462/14 do 20m od strony lasu. Obecny rysunek planu przestrzennego odległość ustalił na 50m od ściany lasu, a to powoduje wyłączenie z zabudowy obecnej działki 462/14. Powyższa zmiana jest dla mnie krzywdząca i naraża mnie na straty. Zapisy obecnego planu gwarantują mi prawo zabudowy tej działki (Decyzja Urzędu Gminy Czerwonak z 6.11.2013 Nr WUG.6831.54.2013).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane linie zabudowy są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

17. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o.

Treść uwagi: Nieruchomości, których dotyczą wnoszone uwagi: Działki ewidencyjne o numerach: 351/3, 351/4, 351/5, 351/6, 351/7, 351/8, 351/9, 351/10, 351/11, 351/12, 351/13, 351/14, 351/15, 351/16, 351/17, 351/18, 351/19, 351/20, 351/21, 351/25, 351/27, 351/29, 351/30, 351/33, 351/37, 351/39, 351/40, 351/43, 351/46, 351/47, 351/52, 351/68, 351/69, 351/70, 351/71, 351/72, 351/73, 351/74, 351/75, 351/76, 351/77, 351/78, 351/79, 351/80, 351/81, 351/82, 351/83, 351/84, 351/86, 351/87, 351/88, 351/89, 351/91, 351/92, 351/93, 351/94, 351/96, 351/97, 351/98, 351/99, 351/100, 351/101, 351/102, 351/103, 351/104, 351/105, 351/106, 351/107, 351/108, 351/109, 351/110, 351/111, 351/112, 351/113, 351/114, 351/115, 351/117, 351/118, 351/119, 351/120, 351/124, 351/126, 351/128, 351/130, 351/134, 351/135, 351/136, 351/137, 351/138, 351/144, 351/146, 351/147, 351/148, 351/149, 351/150, 351/151, 351/152, 351/153, 351/154, 351/155, 351/157, 351/158, 351/160, 351/161, 351/162, 351/164 obręb Bolechówko, o łącznej powierzchni 219 136 m², KW nr PO 1P/00186564/2, P01P/00220626/6, P01P/00220625/9, P01P/00220627/3, PO 1P/00212506/0, położone w granicach terenu rozgraniczonego projektowanymi liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku przedmiotowego projektu mpzp jako: od 5MN - 11 MN, 17MN - 21 MN, 30 MN, 1MN/U, 1U, 2U, 3U, Uo, US, 1ZP, 1ZI- 6ZI, drogi publiczne dojazdowe.

Wymienione nieruchomości gruntowe stanowią prawo własności podmiotu, w interesie którego wnoszone są poniższe uwagi do projektu przedmiotowego mpzp. Niniejszym przedstawiamy następujące uwagi do ustaleń przyjętych w projekcie przedmiotowego mpzp:

A. do tekstu projektu planu, zawartego w Rozdziale II § 8 dot. Ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od 5MN-11 MN, 17MN - 21 MN, 30 MN:- w ust. 1) b) zapis: „ustala się lokalizację zabudowy wolno stojącej”;

Proponuje się uzupełnić powyższy zapis o: „... oraz dopuszczenie realizacji dwóch budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej, przy jednoczesnym zachowaniu jednolitych gabarytów budynków, w tym spadku i pokrycia dachu oraz koloru elewacji frontowej”; Uzasadnienie: Powyższy zapis pozwoli na uzyskanie parametrów optymalnych dla wykorzystania potencjału inwestycyjnego przedmiotowego terenu; W celu zapewnienia możliwości realizacji na przedmiotowym terenie budynków przy granicy działek, należy rozszerzyć zakres o zabudowę bliźniaczą lub szeregową, przy jednoczesnym zachowaniu jednolitych gabarytów budynków, zapewniając tym samym ład przestrzenny.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia oraz zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

18. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o.

Treść uwagi: w ust. 1) c) zapis: „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej ...”, proponuje się uzupełnić ww. zapis o: „...oraz dopuszczenie, w przypadku działek istniejących o powierzchni powyżej 1500 m², realizacji dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej”; Uzasadnienie: Powyższe zapisy pozwolą na uzyskanie parametrów

optymalnych dla wykorzystania potencjału inwestycyjnego przedmiotowego terenu, nie zaburzając jednocześnie ładu przestrzennego.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia oraz zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

19. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o.

Treść uwagi: w ust. 1) f) zapis: „wysokość zabudowy budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 10 m”; proponuje się zmienić na zapis: „wysokość zabudowy budynku mieszkalnego: do trzech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 11m”, Uzasadnienie: Proponowany zapis pozwoli na nawiązanie do zapisów obecnie obowiązującego mpzp i otaczającej, istniejącej zabudowy, a tym samym kontynuację sposobu zabudowy na terenie oraz na uzyskanie parametrów optymalnych dla wykorzystania potencjału inwestycyjnego przedmiotowego terenu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia oraz zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

20. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o.

Treść uwagi: B. do tekstu projektu planu zawartego w Rozdziale II § 10 dot. Ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U:

- w ust. 1) c) zapis: „ lokalizację jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego na działce budowlanej...”; proponuje się uzupełnić powyższy zapis o: „ (...) oraz dopuszczenie realizacji dwóch budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej, przy jednoczesnym zachowaniu jednolitych gabarytów budynków, w tym spadku i pokrycia dachu oraz koloru elewacji frontowej”; Uzasadnienie: Powyższy zapis pozwoli na uzyskanie parametrów optymalnych dla wykorzystania potencjału inwestycyjnego przedmiotowego terenu; W celu zapewnienia możliwości realizacji na przedmiotowym terenie budynków przy granicy działek, należy rozszerzyć zakres o zabudowę bliźniaczą lub szeregową, przy jednoczesnym zachowaniu jednolitych gabarytów budynków, zapewniając tym samym ład przestrzenny.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia oraz zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

21. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o.

Treść uwagi: w ust. 1) g) stary zapis: „wysokość zabudowy budynku mieszkalnego mieszkalno - usługowego lub usługowego: do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 10 m”; proponuje się zmienić na zapis: „wysokość zabudowy budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego: do trzech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 11 m”; Uzasadnienie: Proponowany zapis pozwoli na nawiązanie do zapisów obecnie obowiązującego mpzp i otaczającej, istniejącej zabudowy, a tym samym kontynuację sposobu zabudowy na terenie oraz na uzyskanie parametrów optymalnych dla wykorzystania potencjału inwestycyjnego przedmiotowego terenu;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

22. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o.

Treść uwagi: Zapis §11 „W zakresie szczegółów parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U” proponuje się rozdzielić i zmienić na zapis:

- „W zakresie szczegółów parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenie oznaczonym symbolem 1U”;
- „W zakresie szczegółów parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenie oznaczonym symbolem 2U”;
- „W zakresie szczegółów parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenie oznaczonym symbolem 3U”;

Uzasadnienie: Należy wydzielić dla poszczególnych terenów oznaczonych, jako 1U, 2U, 3U niezależne opisy z uwagi na specyfikę każdego z tych obszarów, która wynika z jego lokalizacji oraz powierzchni.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia. Nie ma potrzeby rozdzielania zapisów dla terenów 1-3U.

23. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o.

Treść uwagi: Do tekstu projektu planu zawartego w Rozdziale 2 § 11 dot. Ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U: w ust. 1) b) zapis: „ustala się lokalizację zabudowy wolnostojącej”: proponuje się zmienić na zapis: „ustala się lokalizację zabudowy wolnostojącej oraz dopuszcza się lokalizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej, przy jednoczesnym zachowaniu jednolitych gabarytów budynków, w tym spadku i pokrycia dachu oraz koloru elewacji frontowej”.

Uzasadnienie: Zmiana niezbędna w celu zapewnienia możliwości realizacji na przedmiotowym terenie budynków przy granicy działek, pod warunkiem zachowania jednolitych gabarytów budynków, zapewniających ład przestrzenny, w tym spadku i pokrycia dachu oraz koloru elewacji frontowej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

24. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o.

Treść uwagi: w ust. 1) c) zapis: „ lokalizację nie więcej niż dwóch budynków usługowych na terenie”, proponuje się zmienić na zapis: „lokalizacja budynków usługowych na terenie”; Uzasadnienie: Dla obszaru 2U, którego powierzchnia wynosi około 13 300 m² a proponowana w mpzp powierzchnia zabudowy wynosi max 50% (tj. około 6 650 m²), realizacja jedynie 2 budynków, przy założeniu utrzymania pierzei zabudowy od strony południowo-zachodniej i południowowschodniej, jest praktycznie niemożliwa. Plan nie pozwala bowiem na realizację obiektów wielkopowierzchniowych (powyżej 2000 m²) a tym samym uniemożliwia wykorzystanie proponowanych zapisów w planie. Zmiana ilości budynków pozwoli na uzyskanie parametrów optymalnych dla wykorzystania potencjału inwestycyjnego przedmiotowego terenu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia oraz zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

25. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o.

Treść uwagi: w ust. 1) d) zapis: „zakaz lokalizacji: budynku garażowego, budynku gospodarczego, budynku gospodarczo-garażowego, magazynów, składowisk, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego, proponuje się zmienić na zapis: „zakaz lokalizacji: - budynku garażowego wolnostojącego; „dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego, budynku gospodarczo-garażowego, magazynów, składowisk, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego, przy czym ww. budynki nie mogą być zlokalizowane od strony pierzei

ulicznej”. Uzasadnienie: Powyższe obiekty, w wielu przypadkach, stanowią budynki o funkcji uzupełniającej dla obiektów usługowych np. sklepy posiadają zaplecza gospodarcze, w których magazynują, składują towar. Uzupełnienie zapisu pozwoli na optymalne i zgodne z zasadami gospodarki wykorzystanie przedmiotowego terenu, zapewniając jednocześnie ład przestrzenny od strony ulic.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia oraz zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

26. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o.

Treść uwagi: w ust. 1) g) zapis: „wysokość zabudowy budynków od 2 do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 13,0 m, przy czym wysokość wszystkich budynków w obrębie jednego terenu musi być jednakowa”;

proponuje się zmienić na zapis: „wysokość zabudowy budynków do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 13,0 m” Uzasadnienie: Dla obszaru 2U, którego powierzchnia wynosi około 13 300 m² i proponowana powierzchnia zabudowy wynosi max 50% (tj. około 6 650 m²) realizacja obiektów, których powierzchnia zabudowy wynosi około 6 650 m² nakaz zachowania jednakowej wysokości budynku jest niemożliwy do uzyskania. Przy założeniu realizacji zabudowy na tak dużym terenie przez różnych inwestorów niezbędne jest umożliwienie kształtowania brył budynków w sposób ograniczony ale uzasadniony komercyjnie.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia oraz zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

27. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o.

Treść uwagi: w Rozdziale II § 11 dot. ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U dodanie: nowego zapisu: „dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej od strony terenu 5ZI i 5KD-D”. Uzasadnienie: Rozszerzenie powyższego zapisu pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie potencjału działki gdyż usytuowanie zabudowy usługowej od strony terenu ZI nie ma komercyjnego uzasadnienia. Jednocześnie zapis ten nie naruszy ładu przestrzennego oraz będzie stanowić nawiązanie do istniejącej, sąsiedniej zabudowy;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

28. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o.

Treść uwagi: w ust. 1) c) zapis: „ lokalizację nie więcej niż dwóch budynków usługowych na terenie”; proponuje się zmienić na zapis: „ lokalizacja budynków usługowych na terenie”; Uzasadnienie: Dla obszaru 3U, którego powierzchnia wynosi około 11400 m² i proponowana powierzchnia zabudowy wynosi max 50% (tj. około 5 700 m²), realizacja jedynie 2 budynków, przy założeniu utrzymania pierzei zabudowy od strony południowo-zachodniej i południowo-wschodniej jest praktycznie niemożliwa. Plan nie pozwala bowiem na realizację obiektów wielkopowierzchniowych (powyżej 2000 m²), co uniemożliwia praktycznie wykorzystanie pozostałych proponowanych zapisów w planie. Zwiększenie możliwości realizacji większej ilości budynków na przedmiotowym terenie pozwoli na uzyskanie parametrów optymalnych dla wykorzystania potencjału inwestycyjnego terenu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia oraz zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

29. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o.

Treść uwagi: w ust. 1) d) zapis: „zakaz lokalizacji: budynku garażowego, budynku gospodarczego, budynku gospodarczo-garażowego, magazynów, składowisk, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego, proponuje się zmienić na zapis: „zakaz lokalizacji:- budynku garażowego wolnostojącego; „dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego, budynku gospodarczo -garażowego, magazynów, składowisk, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego, przy czym ww. budynki nie mogą być zlokalizowane od strony pierzei ulicznej". Uzasadnienie: Powyższe obiekty, w wielu przypadkach, stanowią budynki o funkcji uzupełniającej dla obiektów usługowych np. sklepy posiadają zaplecza gospodarcze, w których magazynują, składują towar. Uzupełnienie zapisu pozwoli na optymalne i zgodne z zasadami gospodarki wykorzystanie przedmiotowego terenu, zapewniając jednocześnie ład przestrzenny od strony ulic.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia oraz zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

30. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o.

Treść uwagi: w ust. 1) g) zapis: „wysokość zabudowy budynków od 2 do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 13,0 m, przy czym wysokość wszystkich budynków w obrębie jednego terenu musi być jednakowa”; proponuje się zmienić na zapis: „wysokość zabudowy budynków do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 13,0 m". Uzasadnienie: Dla obszaru 3 U, którego powierzchnia wynosi około 11 400 m² i proponowana powierzchnia zabudowy wynosi max 50% (tj. około 5 700 m²) realizacja obiektów, których powierzchnia zabudowy wynosi około 5 700 m² nakaz zachowania jednakowej wysokości budynku jest niemożliwy do uzyskania. Przy założeniu realizacji zabudowy na tak dużym terenie przez różnych inwestorów niezbędne jest umożliwienie kształtowania brył budynków w sposób ograniczony, ale uzasadniony komercyjnie.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia oraz zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

31. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o.

Treść uwagi: w Rozdziale II § 11 dot. ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U dodanie: nowego zapisu: „dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, od strony terenu 6ZI. Uzasadnienie: Rozszerzenie powyższego zapisu pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie potencjału działki gdyż usytuowanie zabudowy usługowej od strony terenu ZI nie ma komercyjnego uzasadnienia. Jednocześnie zapis ten nie naruszy ładu przestrzennego oraz będzie stanowić nawiązanie do istniejącej, sąsiedniej zabudowy;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz w celu zachowania ładu przestrzennego funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy i funkcje, są właściwe dla poszczególnych terenów. Proponowany zapis nie precyzuje w sposób właściwy miejsca lokalizacji zabudowy o zróżnicowanych funkcjach.

32. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o.

Treść uwagi: F. dot. Ustaleń szczegółowych do tekstu projektu planu zawartego w Rozdziale II § 3 pkt.1 - w ust.1) f) zapis: „usługowej - usług sportu, oznaczony symbolem US”

proponuje się zmienić na zapis: „usługowej - usług sportu i zabudowy towarzyszącej niezbędnej do obsługi ruchu turystycznego, oznaczony symbolem US”; Uzasadnienie: Proponowane rozszerzenie zapisu zapewni efektywne wykorzystanie przedmiotowego obszaru oraz realizację usług sportu w kompleksowej formie tj. np. boisk z szatniami, pomieszczeń klubu sportowego etc.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia oraz zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

Proponowany zapis nie precyzuje w sposób właściwy miejsca lokalizacji zabudowy o zróżnicowanych funkcjach.

33. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o.

Treść uwagi: G. do tekstu projektu planu zawartego w Rozdziale II § 13 dot. Ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US: - w ust.1) c) zapis: „ustala się; lokalizację urządzeń sportowych oraz placów gier i zabaw. ..”: proponuje się uzupełnić o zapis: „.... oraz dopuszczenie możliwości lokalizacji usług towarzyszących funkcji podstawowej i służących obsłudze ruchu turystycznego”; Uzasadnienie: Proponowane rozszerzenie zapisu pozwoli na uniknięcie obniżenia wartości terenu wobec zapisów z obowiązującego obecnie mpzp oraz zapewni efektywne wykorzystanie przedmiotowego obszaru.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia oraz zapewniają zachowanie ładu przestrzennego. Proponowany zapis nie precyzuje w sposób właściwy miejsca lokalizacji zabudowy o zróżnicowanych funkcjach.

34. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o.

Treść uwagi: w ust.1) d zapis: „zakaz lokalizacji: budynku garażowego, proponuje się zmienić na zapis: „zakaz lokalizacji: - budynku garażowego wolnostojącego Uzasadnienie: Proponowany zapis stanowi doprecyzowanie zapisu zawartego w projekcie planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania dla poszczególnych terenów oraz otoczenia oraz zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

35. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o.

Treść uwagi: w ust.1) e) zapis: „powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni terenu” proponuje się zmienić na zapis: „powierzchnię zabudowy nie większą niż (np.) do 25%”. Uzasadnienie: W związku z istniejącym zagospodarowaniem terenu, na którym znajduje się napowietrzna lina energetyczna (posiadająca strefę ochronną od linii wysokiego napięcia), co determinuje lokalizację nowej zabudowy na pozostałej części działki i ogranicza sposób zabudowy.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia oraz zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

36. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o.

Treść uwagi: ust.1) f) zapis: „udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu” proponuje się zmienić na zapis: „udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy do 65% powierzchni terenu”; Uzasadnienie: W związku z propozycją zmiany zapisu w ust.1) e) powinna nastąpić zmiana zapisu w ust. 1) f), gdyż oba te wskaźniki są ze sobą nierozzerwalnie związane.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych i funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia oraz zapewniają zachowanie ładu przestrzennego. Proponowany zapis nie precyzuje w sposób właściwy miejsca lokalizacji zabudowy o zróżnicowanych funkcjach.

37. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o.

Treść uwagi: H. do tekstu projektu planu zawartego w Rozdziale II § 12 dot. Ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uo - usługowa, usługi

oświaty: w ust.1) b) stary zapis: „ustala się lokalizację zabudowy wolnostojącej...”; proponuje się uzupełnić o zapis: „ustala ... oraz dopuszcza się lokalizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej”. Uzasadnienie: W celu zapewnienia możliwości realizacji na przedmiotowym terenie budynków przy granicy działek, pod warunkiem zachowania jednolitych gabarytów budynków, zapewniających ład przestrzenny.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz w celu zachowania ładu przestrzennego funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są właściwe dla poszczególnych terenów.

38. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o.

Treść uwagi: Dodanie ust.1) k): „dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako zabudowy towarzyszącej dla funkcji podstawowej, o powierzchni nie więcej niż 50% zabudowy powierzchni użytkowej dla całego terenu”. Uzasadnienie: Proponowane rozszerzenie zapisu pozwoli na doprecyzowanie istniejącego zapisu oraz będzie nawiązywać do planowanej zabudowy terenów sąsiednich. Pozwoli na efektywną obsługę obiektów funkcji podstawowej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz w celu zachowania ładu przestrzennego funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy i funkcje, są właściwe dla poszczególnych terenów. Proponowany zapis nie precyzuje w sposób właściwy miejsca lokalizacji zabudowy o zróżnicowanych funkcjach.

39. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o.

Treść uwagi: J. do tekstu projektu planu zawartego w Rozdziale II § 17 w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI: w ust.1) a) zapis: „zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych...” proponuje się uzupełnić i zapis: do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z § 28 pkt.4, w części dotyczącej terenów od 1ZI do 6ZI. które otrzymają wówczas przeznaczenie nawiązujące do przeznaczenia terenów bezpośrednio sąsiadujących”: Uzasadnienie: Rozszerzenie zapisu pozwoli na stworzenie jednorodnej jednostki planistycznej, nie naruszając przy tym ładu przestrzennego i jest zgodny z zapisem §28 pkt 4 mpzp.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz w celu zachowania ładu przestrzennego funkcje terenu, zostały wyznaczone we właściwy sposób biorąc pod uwagę również uwarunkowania wynikające z lokalizacji linii elektroenergetycznych.

§ 5. Uwagi dotyczące projektu mpzp z V wyłożenia do publicznego wglądu

1. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: proszę o przywrócenie w projekcie zmiany planu - drogi publicznej na dz. 469/4 obręb Potasze, zgodnie z obowiązującym planem. Przedmiotowa droga stanowi jedyny dostęp do drogi publicznej ul. Lipowej dla dz. będących moją własnością tj. dz. 471/11 i 471/12, ale również sąsiadujących działek będących w zasobie Gminy Czerwonak tj. dz. 472/9, 472/4, 472/5, 472/6, 472/7

W przypadku wyrzucenia tej drogi z planu miejscowego, działki w trzeciej linii zabudowy zostaną pozbawione dostępu do drogi publicznej - ul. Lipowej, ze względu na nieuregulowany stan prawny dz. 474/2, a co za tym idzie braku możliwości połączenia tej części ul. Dębowej z ul. Platanową i Lipową. Jedynym rozwiązaniem pozostanie skorzystanie ze spec ustawy drogowej, z której ze względu na wysokie koszty odszkodowań Gmina nigdy nie skorzysta. Z drugiej strony próba połączenia odcinka ulicy Dębowej na wysokości działek Gminnych oraz mojej posesji tj. ul. Dębowej 12a z obecnie już funkcjonującą ul. Dębową (dz. 463/11) jest niemożliwe ze względu na istniejący kort tenisowy na tyłach dz. 464/6, której właściciel nie dokona sam wydzielenia drogi (tylko w tym przypadku przeszłaby z mocy prawa na Gminę), ponieważ najpewniej nie ma w tym żadnego interesu.

Ponadto w związku z istnieniem w planach przedmiotowego łącznika, gmina poniosła już koszty w związku z projektem ścieżki pieszo - rowerowej w ul. Lipowej, w którym uwzględniony jest zjazd na przedmiotową drogę. Wobec powyższego, biorąc pod uwagę dobro mieszkańców, którzy przy podejmowaniu decyzji o budowę budynku mieszkalnego w tym terenie kierowali się m.in. istniejącymi

zapisami w planach, gdzie kwestia dostępu do drogi jest kluczowa, proszę o pozostawienie drogi na dz. 469/4 ewentualnie zmieniając jej status z publicznej na wewnętrzną. Nie bez znaczenia jest tu również racjonalne gospodarowanie własnym zasobem nieruchomości (zapewniając działkom gminnym dostęp do drogi publicznej w celu aktywowania w przyszłości tych terenów).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Droga KD-D łącząca ul. Lipową i Dębową – o szerokości 8 m zostanie wydzielona z działki nr 469/4, wzdłuż jej wschodniej granicy, w związku z tym uwaga pod względem funkcjonalnym połączenie ulic Lipowej i Dębowej zostało wprowadzone do projektu planu.

2. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Przywrócenie terenów zieleni zgodnie z aktualnym planem, z wyjątkiem działki 384/29 obręb Bolechówko. Działka ta w 2002r. przez błąd planisty miała zmienione przeznaczenie z budowlanej na teren zielony.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Teren pod zielen została zapisana na fragmentach działek przy ul. Magnoliowej i Krętej nr 329/8, 329/4, 329/3 zgodnie z obowiązującym dotychczas mpzp. W pozostałych przypadkach ze względów przestrzennych nie ma konieczności zmiany przeznaczenia.

3. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: W paragrafie 4. Pkt. 1. Wykreślić treść podpunktu b. **WOLNO STOJĄCYCH REKLAM , ZA WYJĄTKIEM SŁUPÓW REKLAMOWYCH NA TERENACH UO i US.**

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ograniczenia dotyczące reklam wolno stojących wprowadzono ze względu na konieczność zachowania ładu przestrzennego.

4. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: W podpunkcie b. wpisać zakaz lokalizacji masztów radiowo-telekomunikacyjnych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Zgodnie z przepisami prawa, umożliwiającymi inwestycje telekomunikacyjne, nie można wprowadzić powyższego zakazu do przedmiotowego planu.

5. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Zmianę kategorii drogi 2KDW z drogi wewnętrznej na drogę publiczną lokalną.

Obecnie przedstawiona przez gminę propozycja jest dla nas niekorzystna i nie gwarantuje nam, że taka droga wewnętrzna kiedykolwiek powstanie. We wszystkich poprzednich wersjach projektu wytyczona droga posiadała kategorię drogi publicznej lokalnej. Uważamy, że do chwili obecnej nie wynikły żadne nowe okoliczności, które by uzasadniały wyżej przytoczoną zmianę. Tylko i wyłącznie wytyczenie drogi publicznej lokalnej zagwarantuje nam należyty i swobodny dojazd do wydzielonych działek oraz zapewni właściwy stan techniczny drogi.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Wyznaczona droga, an terenie objętym planem przebiega przez jedną działkę i jest drogą nie przelotową nie ma konieczności wyznaczania tej drogi jako publicznej. Umożliwia on obsługę komunikacyjną działki, która ma obecnie dostęp do drogi publicznej, w przypadku wydzielenia nowych działek budowlanych. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia ponoszenia kosztów wykupów gruntu i urządzenia drogi, zwłaszcza na etapie gdy w rejonie przedmiotowej drogi zabudowa nie istnieje. W przyszłości nie można wykluczyć, iż teren drogi wewnętrznej zostanie wykupiony przez Gminę.

6. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Zmianę przeznaczenia terenu zielonego na teren pod budownictwo mieszkaniowe.

Zmiana terenu umożliwi nam racjonalne zagospodarowanie działki oraz będzie pokrywać się z przeznaczeniem terenów 7MNR przyległych do naszej działki. Ponadto należy zauważyć, iż okolica w której znajduje się nasza działka intensywnie się rozbudowuje, dlatego zupełnie niezrozumiałym jest dla nas fakt, że tak duża część naszej działki została zakwalifikowana jako teren zielony. W związku z tym

wnoskujemy o zamianę terenu zielonego na teren pod budownictwo mieszkaniowe tak jak zaznaczyliśmy na załączonej kserokopii planu zagospodarowania przestrzennego (załącznik nr 2).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia. Uwaga została częściowo uwzględniona – po północnej stronie drogi KDW zmieniono docelową funkcję na mieszkaniową jednorodziną, bez wyznaczania linii zabudowy, gdyż budynki będą mogły być sytuowane w dalszej odległości od granicy terenu KDW, już poza granicami planu, z zastrzeżeniem, iż będzie musiała być przeprowadzona zmiana obowiązującego planu również dla pozostałej części działki.

7. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Zniesienie obecnego podziału naszej działki na dwie osobne części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (część B i C) poprzez przyłączenie części B do C. Aktualny podział naszej działki na dwie osobne części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza niepotrzebne nieporozumienia oraz utrudnia zgłaszanie uwag. Najlepszym tego przykładem jest obecna sytuacja w której to wyłożone zostały do publicznego wglądu części A,B oraz fragment F. Lecz w naszym przypadku uwagi do części B mają wpływ również na kształt części C, gdyż np. przesunięcie drogi 2KDW zmieni wygląd projektu w obu częściach. Dlatego aby uniknąć nieporozumień oraz móc odnosić się całościowo do projektu zgłaszamy uwagę aby część naszej działki oznaczona literą B została przyłączona do części C.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: W wyniku uchylecia Studium z roku 2010, projektant podzielił plan na części, w celu zachowania zgodności poszczególnych części z obowiązującym Studium. Część nieruchomości którego dotyczy uwaga znajduje się w części, dla której nie można stwierdzić zgodności ze Studium i w związku z tym od V wyłożenia część ta nie była wykładana do publicznego wglądu. Nie ma możliwości zmiany granic opracowania na tym etapie.

8. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Sprawa dotyczy aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bolechówko – Potasze, obręb Potasze działka nr 462/14. Zwracam się z prośbą o utrzymanie linii zabudowy od linii lasu, takiej jak w obowiązującym planie, a nie jak przewiduje projekt 50m. Nie uwzględnienie mojej prośby spowoduje utratę prawa zabudowy przedmiotowej działki.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym linie zabudowy są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia. Ze względu na położenie w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka wprowadzono linię zabudowy w odległości 50 m od granic lasu.

9. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Proszę o zmianę szerokości pasa zieleni izolacyjnej na odcinku od stacji redukcyjnej gazu do gazociągu sieciowego ϕ 500- dotyczy działki 462/10.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz sąsiedztwa gazociągu wysokiego ciśnienia funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób.

10. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Rozdział I Przepisy Ogólne §1 Brak odwołania się do: części opisowej Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Plan jest sporządzany w oparciu o studium, nie ma potrzeby odwoływania się do poszczególnych zapisów Studium.

11. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Brak odwołania się do: Rozporządzenie nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Plan jest sporządzany zgodnie z przepisami, w tym w oparciu o plan ochrony dla Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, uzyskał właściwe uzgodnienia, w tym od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, nie ma potrzeby odwoływania się do poszczególnych aktów prawnych.

12. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: §2 Brak następujących definicji: Wysokości zabudowy, Powierzchnia zabudowy (Pz), Powierzchnia terenu / działki (Pt), Intensywność zabudowy, Powierzchnia biologicznie czynna / wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie ma potrzeby definiowania w/w pojęć.

13. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Tereny MN - Punkt 1 lit. h) drugi myślnik - Geometria dachu pozostałych budynków winna być dostosowana do geometrii dachu budynku i budynków wokół, tak aby zachować ład architektoniczny;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Zasadne jest dopuszczenie dachów płaskich dla zabudowy garażowej i gospodarczej, nie wpłynie to negatywnie na ład przestrzenny, a zmniejsza koszty inwestycji.

14. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Tereny MNR- Punkt 1) lit. h) drugi myślnik - Geometria dachu pozostałych budynków winna być dostosowana do geometrii dachu budynku i budynków wokół, tak aby zachować ład architektoniczny;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Zasadne jest dopuszczenie dachów płaskich dla zabudowy garażowej i gospodarczej, nie wpłynie to negatywnie na ład przestrzenny, a zmniejsza koszty inwestycji.

15. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Tereny MN/U - Punkt 1) lit. h) drugi myślnik - Geometria dachu pozostałych budynków winna być dostosowana do geometrii dachu budynku i budynków wokół, tak aby zachować ład architektoniczny;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Zasadne jest dopuszczenie dachów płaskich dla zabudowy garażowej i gospodarczej, nie wpłynie to negatywnie na ład przestrzenny, a zmniejsza koszty inwestycji.

16. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Tereny U - Punkt 1) lit. h) - Geometria dachu: dach stromy o kącie nachylenia połąci od 30 do 45 stopni przy czym kąt nachylenia wszystkich połąci w obrębie terenu nie może różnić się o więcej niż 10 stopni. Uzasadnienie takiego zapisu: W obrębie dużego terenu rzędu 4000 do 5000 m² może być możliwa budowa więcej niż jednego budynku. Ponieważ zabudowa mieszkaniowa wokół terenu U może mieć również zróżnicowane pochylenie połąci (od 30 do 45 stopni) to architektonicznie może być korzystne dopuszczenie różnego nachylenia dachu dla różnych budynków czy nawet części tego samego.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Aktualny zapis daje możliwość zróżnicowania geometrii dachów w obrębie terenu o 15 stopni. Nie zaburzy to ładu przestrzennego.

17. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wniosek 3. Wprowadzić zakaz budowy garaży podziemnych (uzasadnienie podano w uwagach ogólnych);

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Wykreślono z planu dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych.

18. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: zakaz stosowania płaskich dachów dla zachowania harmonii układu architektonicznego na całym osiedlu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Zbyt restrykcyjne ograniczenie. Dopuszcza się dla budynków garażowych i gospodarczych, co nie naruszy ładu przestrzennego.

19. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wniosek 4. Zachować sposób urządzenia terenu zieleni oznaczonej dotychczas symbolem ZP/U z parterowym pawilonem handlowym w zabudowie jednorodzinnej, gdzie w projekcie (symbol 1U) wprowadzono zapis o dopuszczalności budowli trzypiętrowych w bezpośrednim sąsiedztwie domów jednorodzinnych;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Należało jednoznacznie określić przeznaczenie terenu jako usługowe. Ograniczenia wprowadzone zostały w parametrach zabudowy.

20. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Należy precyzyjnie zdefiniować na potrzeby planu wszystkie podstawowe pojęcia w tym dotyczące wysokości budynków - wysokości zdefiniowanej jako dystans od powierzchni terenu do najwyższej położonej kalenicy dachu, aby uniknąć niejasności oraz różnych interpretacji tego samego zapisu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Nie ma potrzeby definiowania w/w pojęć.

21. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: W związku z powyższym postulujemy o precyzyjne określenie pojęć używanych w mpzp poprzez odwołanie się do konkretnych przepisów w postaci rozporządzeń, uchwał lub zdefiniowanie tych pojęć na potrzeby mpzp w celu wyeliminowania wszelkich nieścisłości w interpretacji zapisów.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Nie ma potrzeby definiowania dodatkowych pojęć, ani odwoływania się do innych aktów prawnych.

22. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Ograniczenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla 2U, 3U, Uo do 0,5, zgodnego ze wskaźnikiem na otaczających terenach zabudowy jednorodzinnej;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Została wprowadzona zmiana wskaźnika do 0,6, ograniczenie to zapewnia zachowanie właściwych parametrów zabudowy i nie ma konieczności większych zmian w tym zakresie.

23. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Przywrócenie zapisów z obecnego mpzp (z 2002 r) - funkcji terenu ZP/U (w projekcie planu 1 U) jako terenu zieleni z małym parterowym pawilonem handlowym.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Należało jednoznacznie określić przeznaczenie terenu jako usługowe. Ograniczenia wprowadzone zostały w parametrach zabudowy.

24. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: część opisanej przez obecnie obowiązujący mpzp powinno wprowadzić się porównawczy rejestr zmian w postaci tabelarycznej, tak aby mieszkańcy sołectwa Bolechówko-Potasze mogli w prosty sposób porównać zmiany zapisów na interesujących ich terenach. Szczególnie jest to ważne przy zmianie

nomenklatury terenów jak to ma miejsce w obecnym projekcie aktualizacji mpzp. W ten sposób mieszkańcy nie dysponujący specjalistyczną wiedzą jak i pracownicy Gminy Czerwonak mogliby zauważyć tak istotne zmiany jak zamianę terenów zielonych z małym parterowym pawilonem usługowym ZP/U (w obecnym planie) na trzypiętrową, średniowysoką zabudowę wielorodzinną (deweloperską) I U, przeniesienie usług oświatowych na mniejszy teren przy potencjalnie ruchliwej ulicy, umożliwienie terasowania terenu, budowę garaży podziemnych i to wszystko na cennym obszarze „w strefie ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: W planie nie wprowadza się rejestru zmian w kontekście dotychczas obowiązującego planu.

25. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: dot. Działka 464/5 i 464/6 - Potasze, ul. Lipowa 28. W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bolechówko - Potasze w częściach oznaczonych literami „A”, „B” do częściowo „F”, działając zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust 1 pkt 3 i 4 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku (...), zgłaszamy nasze uwagi dotyczące części B tego projektu. Sprzeciwiamy się planowanemu przebiegowi części drogi oznaczonej jako 14 KD-L (docelowo, jak rozumiemy, będzie to ulica, która wedle projektu miałyby być prowadzona niemal równolegle do ul. Lipowej, od ul. Akacjowej do ul. Dębowej). Realizacja tego projektu pozbawiłaby nas znacznej części działki (według informacji ustnej, która uzyskaliśmy w urzędzie Gminy, zaplanowano pozbawienie nas części działki od strony Puszczy Zielonki i przesunięcie granicy działki od strony ul. 14 KD-L w stronę ul. Lipowej o 32 metry, co spowoduje pozbawienie nasz kilkuset metrów kwadratowych działki, istotnej części ogrodu). To o tyle ważne dla nas także dlatego, że dom nasz to najważniejsze obecnie miejsce do życia dla nas i naszych dzieci, wyprowadziliśmy się z Poznania właśnie po to, by mieszkać wśród zieleni i przestrzeni i z dala od miejskiego zgiełku i ruchu ulicznego. Obecny układ ogrodu ma zapewniać nam i naszym dzieciom minimum izolacji i prywatności. Gdyby projekt ten został zrealizowany pozbawiłby nas praktycznie połowy działki, a tym samym większości ogrodu. Nabywając właśnie tę działkę wraz z domem w Potaszach kierowaliśmy się tym, że zapewnia ona przestrzeń i możliwość bezpośredniego obcowania z naturą dla nas, naszych dzieci i rodziny, ma duży ogród, istotnie wpływający na jej wartość i atrakcyjność. Kupiliśmy działkę nie po to by się wzbogacić na jej dalszej odsprzedaży, ale po to by zamieszkać na stałe w domu na niej wybudowanym. Włożyliśmy bardzo dużo własnej pracy i środków w odnowienie ogrodu i urządzenie go na nowo. Ogród ma przemyślaną architekturę (mały naturalny staw, dość rzadko występujące rośliny), jest dla nas bardzo cenny. Planowane rozwiązanie nie jest zatem sprawiedliwe. Planowane jest pozbawienie nas naszej własności (i zapewne niektórych naszych sąsiadów) po to, by właściciele znacznie większych działek mogli uzyskać łatwiejszy dostęp do drogi publicznej, bez uszczerbku dla ich własności, w sytuacji, gdy ich działki nie są zabudowane ani zagospodarowane w inny sposób, a zagospodarowanie naszej działki pochłonęło sporo nakładów. Spowoduje to wzrost wartości ich działek i istotne obniżenie wartości naszej działki. Drogę 14 KD-L można wytyczyć w ten sposób, by, patrząc od strony działki 469/4, skorygować jej przebieg kosztem działek 468/4, 465/2, 464/7 464/11 i 463/9. Dostęp nowych potencjalnych mieszkańców do drogi publicznej (ul. Lipowej) może być zapewniony bez ingerencji w obecny kształt nieruchomości, np. dla zdecydowanej większości działek - m pośrednictwem planowanej ul. 14 KD-L do skrzyżowania ul. Platanowej z ul. Akacjową), względnie do ul. Dębowej, już teraz łączącej ul. Lipową ze stacją dystrybucji gazu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Układ komunikacyjny jest projektowany w sposób optymalny, uwzględnia prawidłowe rozwiązania komunikacyjne.

26. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o.;

Treść uwagi: dotyczy: części dz. nr 508/1, 508/4; Wnioskujemy o uzupełnienie zapisu § 15 punkt 2 d) dotyczącego terenu 2ZO oraz zapisu § 16 punkt 2 j) dotyczącego terenu ZO/WS, dopuszczającego wydzielanie nowych działek pod infrastrukturę techniczną o dopuszczenie lokalizacji na wydzielonej działce obiektu kubaturowego – stacji transformatorowej i zagospodarowanie tej działki zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określonymi w § 19 (jak na terenach oznaczonych symbolem E)Uzasadnienie: Zapis taki umożliwiłby użytkowanie wydzielonej działki zgodnie z jej potencjalnym przeznaczeniem. W obowiązującym MPZP osiedla

Bolechówko Potasze § 2 pkt 8. 6) znajduje się zapis, umożliwiający lokalizację stacji transformatorowej w ramach terenów przeznaczonych pod zieleni.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia. Nie ma uzasadnienia dla lokalizacji stacji transformatorowych na terenach zieleni.

27. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o.;

Treść uwagi: dotyczy: części dz. nr 508/24; Wnioskujemy o poszerzenie terenów zabudowy w pasie przylegającym od strony południowej do terenu 3MN/U, o teren zabudowy rezydencjonalnej MNR, dostępny sięgaczem z drogi 11KD-L, zgodnie z załącznikiem graficznym i zakresem terenów M1 – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, wyznaczonym w rysunku obowiązującego Studium Zagospodarowania Przestrzennego z 14 czerwca 2000r. **Uzasadnienie:** Uwaga dotycząca poszerzenia terenu 3MN /U w kierunku południowym nie została uwzględniona w toku rozpatrywania uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 1-30 kwietnia 2015 r. ze względu na niezgodność z ówczesnie obowiązującym Studium. Wnioskowane powyżej poszerzenie zakresu terenów zabudowy jest zgodne z zakresem w/w terenów zabudowy M1, wskazanym na rysunku obecnie obowiązującego studium. Wniosek wydaje się zgodny z intencją zmiany MPZP, poszerzającego zakres terenów przeznaczonych pod zabudowę w obrębie jego opracowania. Proponowane wprowadzenie na wnioskowanym terenie zabudowy o charakterze rezydencjonalnym stanowiłoby stopniowe przejście pomiędzy zabudową jednorodzinną lub usługową 3MN/U, a terenami zieleni 120 /WS.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

28. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o.;

Treść uwagi: dotyczy: części dz. nr 508/6, 508/7, 508/8, 508/9 i 508/24; Wnioskujemy o poszerzenie położonej na terenie ZO/WS strefy zabudowy kubaturowej towarzyszącej terenom zieleni otwartej, turystyce lub sportom, opisanej w § 16 pkt. 2 a), w kierunku północnym, na część w/w działek, zgodnie z załącznikiem graficznym, na potrzeby zaplecza urządzeń sportowo-rekreacyjnych i turystycznych, typu szatnie, sanitariaty, zaplecze socjalne, mała gastronomia, wypożyczalnia sprzętu sportowego itp. o wysokości ograniczonej do 1 kondygnacji i max powierzchni zabudowy budynku ok.100m2 lub dopuszczenie na terenie ZO/WS lokalizacji poza wyznaczoną strefą obiektów kubaturowych o w/w przeznaczeniu i parametrach. **Uzasadnienie:** Poszerzenie w/w strefy odpowiadałoby poszerzeniu w projekcie planu terenu zieleni otwartej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi ZO/WS względem terenów rekreacji UT/PE w obecnie obowiązującym MPZP Bolechówko Potasze, na teren w/w działek. Powyższa zmiana pozwoliłaby na zagospodarowanie terenów zielonych w sposób zwiększający ich atrakcyjność i służący rekreacji i wypoczynkowi ogółu mieszkańców.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia. Nie ma potrzeby poszerzania strefy dopuszczonej zabudowy kubaturowej.

29. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o.;

Treść uwagi: dotyczy: dz. nr 508/24. Wnioskujemy o uzupełnienie zapisu § 16 punkt 2 i), dopuszczającego lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych na terenie ZO/WS, o dopuszczenie lokalizacji dojazdów do ewentualnych obiektów i miejsc postojowych. **Uzasadnienie:** W przypadku lokalizacji dopuszczonych projektem planu § 16 punkt 2 h) miejsc postojowych, czy obiektów, w wyznaczonej w planie i opisanej w § 16 punkt 2 a), strefie zabudowy kubaturowej, konieczne będzie umożliwienie do nich dojazdu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia. Możliwy jest dostęp do wyznaczonych terenów, w tym do strefy dopuszczanej zabudowy kubaturowej.

30. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Zgoda na budowę garaży podziemnych może doprowadzić do zaburzenia stosunków gruntowo wodnych na obszarze gdzie wielu mieszkańców korzysta z własnych studni. Budowa garaży może skutkować zanikiem wody w obecnie wykorzystywanych przez mieszkańców studniach. W rozdziale 2 paragraf 5 podpunkt 1.2)e) jest tylko mowa o dopuszczeniu kondygnacji podziemnych pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do destabilizacji stosunków wodnych skutkując niekorzystnym oddziaływaniem na stateczność gruntów. Nie ma mowy o zmianie warunków krążenia wód podziemnych które mogą doprowadzić nie tylko do zaniku wody w studniach prywatnych użytkowników ale również ujęć komunalnych. Deniwelacje terenu (brak zakazu, są natomiast możliwości „wykorzystania nadmiaru mas ziemnych uzyskanych podczas prac budowlanych w obrębie danego terenu lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi?) może doprowadzić do niekorzystnych zmian młodogłacjalnego krajobrazu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Wykreślono z planu dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych.

31. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Niezbędne jest uzupełnienie paragrafu 2 w rozdziale 1 o definicje wysokości budynku oraz obiektu budowlanego innego niż budynek.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Nie ma potrzeby definiowania w/w pojęć.

32. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: - zbędne określenie części terenów MN jako "rezydencjonalnych" (sama nazwa nic nie wnosi, a różnice w parametrach są podane w zapisach szczegółowych planu);

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Słowo „rezydencjonalna” wskazuje na charakter zabudowy, nie ma odniesienia w przepisach praw, ma charakter informacyjny. W kontekście wielokrotnie wykładanego projektu planu, rezygnacja z tego określenia sugerowałaby, iż dokonano również zmian w parametrach zabudowy.

33. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: par. 9 pkt 1 g i par. 10 pkt 1 g: zmniejszyć maks. wysokość budynków mieszkalnych - dla większości gotowych projektów budynków mieszkalnych wystarczająca jest wysokość 9m, a należy mieć dodatkowo na względzie, że obszar planu zlokalizowany jest poza jakimikolwiek terenami o charakterze miejskim;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Wprowadzono ograniczenie wysokości zabudowy mieszkaniowej do 10 metrów. Wartość ta jest optymalna dla przedmiotowego terenu.

34. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: par. 9 pkt 1 h i par. 10 pkt 1 h: ustalić (zawęzić) konkretną geometrię dachu dla pozostałych budynków;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Dowolny kąt nachylenia dachów budynków garażowych i gospodarczych nie powinien mieć negatywnego wpływu na zachowanie ładu przestrzennego.

35. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: rozważyć zastosowanie w szerszym zakresie obowiązujących linii zabudowy zamiast nieprzekraczalnych, które nie porządkują zabudowy;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Obowiązujące linie zabudowy wyznaczone zostały w odniesieniu wybranych terenów. Natomiast nieprzekraczalne linie dają większą swobodę w lokalizacji budynków. Nie powinno to naruszyć ładu przestrzennego miejscowości.

36. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: wnoszę o zmianę terenów dróg publicznych KD-D na tereny dróg wewnętrznych;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Pozostawiono większość terenów jako drogi publiczne. Drogi wewnętrzne to przede wszystkim drogi nieprzelotowe.

37. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: wprowadzenie jednoznacznego zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych w granicy działek, budynki mieszkalne należy lokalizować przynajmniej trzy metry od granicy działek bez dopuszczenia odstępstw w tym zakresie;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Nie ma możliwości wpisania takiego zakazu, gdyż prawo budowlane zezwala w wyjątkowych sytuacjach na odstępstwa.

§ 6. Uwagi dotyczące projektu mpzp z VI wyłożenia do publicznego wglądu

1. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wnoszę o nadanie statusu drogi publicznej nowo wyznaczonej drogi, oznaczonej symbolem 2KDW .

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Brak uzasadnienia finansowego i przestrzennego do wprowadzenia drogi publicznej na przedmiotowym terenie.

2. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wnoszę o zmniejszenie strefy ochronnej (6ZI i 7ZI) dla działek oznaczonych numerami geodezyjnymi 392/38 i 392/73 przez które przechodzi rurociąg gazowy wysokiego ciśnienia do wielkości l 6,25m na stronę licząc od skraju rurociągu zgodnie z wytycznymi zawartymi w piśmie Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZSYSTEM SA nr OGP/TT-452315-102 1087/2011 z dnia 22.06.2011 r

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych we właściwy sposób. Projekt planu uwzględnia stanowisko zarządcy infrastruktury gazowej w zakresie stref ochronnych.

3. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę statusu działek 392/38 i 392/73 na status działek publicznych z uwagi na przechodzący przez te działki rurociąg gazowy wysokiego ciśnienia.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Lokalizacja gazociągu na działce nie jest podstawą do wyznaczania tego terenu jako terenu publicznego. Należy gospodarować na działce zgodnie z przepisami prawa, biorąc pod uwagę ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągu.

4. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna;

Treść uwagi: Zwracam się z prośbą o zamianę w MPZP Osiedle Bolechówko-Potasze część A,B fragment F klina zieleni na działce 329/4, oraz klina zieleni na działce 329/8 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obowiązującym studium oraz przez cały czas procedowania planu były i nadal są to tereny zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia. Mimo, iż

Studium dopuszcza zabudowę na tym terenie, to jej lokalizacja została ograniczona ze względów przyrodniczych i przestrzennych już w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie ma uzasadnienia aby likwidować wyznaczone w planie tereny zieleni, które umożliwiają właściwe zagospodarowanie przedmiotowego terenu, z poszanowaniem terenów zieleni. Jest to kontynuacja prawidłowych zapisów dotychczasowego planu i nie jest sprzeczne z zapisami Studium.

5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: Proszę o przeznaczenie terenu na którym zlokalizowany jest Dom Kultury Kogucik w Potaszach na teren o przeznaczeniu pod usługi kultury, usługi oświaty, edukacji, zdrowia oraz sportu i rekreacji.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Dom kultury Kogucik znajduje się na terenie MN/U. Wszystkie funkcje usługowe o których mowa mogą być realizowane jako samodzielne obiekty. Nie ma konieczności rezygnacji z funkcji mieszkaniowych.

6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna;

Treść uwagi: Zmianę kategorii drogi 16KDW z drogi wewnętrznej na drogę publiczną lokalną.

Obecnie zaproponowane w projekcie planu rozwiązanie ustanowienia drogi 16KDW jako drogi wewnętrznej nie ma żadnego racjonalnego wytłumaczenia a już na pewno wytłumaczeniem takim nie mogą być ewentualne korzyści ekonomiczne, które mogłaby odnieść Gmina z ustanawiania dróg wewnętrznych (kończących się zwrotką) zamiast dróg publicznych, jak tłumaczyli przedstawiciele Gminy w trakcie debaty publicznej dotyczącej Planu, która odbyła się w miejscowości Potasze w Klubie „Kogucik”. Tym bardziej, że przedstawiona reguła projektowania jak największej ilości dróg wewnętrznych, po to aby obniżyć koszty ponoszone przez Gminę. jest stosowana bardzo wybiórczo oraz w oparciu o bardzo niejasne kryteria. Najlepszym tego przykładem jest droga, która została zaprojektowana jako droga publiczna o nr 20KD-D pomimo tego, że droga ta jest drogą kończąca się zwrotką oraz prowadzi tylko do jednej nieruchomości. W tym przypadku Gmina nie zastrzekała się względami ekonomicznymi oraz nie widziała żadnych przeszkód do ustanowienia tej drogi jako drogi publicznej. Może dlatego postąpiła w taki sposób, że właścicielem tejże nieruchomości jest były radny gminy. Jak my jako mieszkańcy Gminy mamy wierzyć w przejrzyste i transparentne działanie Gminy skoro na powyższym przykładzie jasno widać nierówne traktowanie oraz bezpodstawne preferowanie jednego mieszkańca wsi (być może jedynie przez zbieg okoliczności będącego byłym radnym) kosztem innych. Uważamy, że jesteśmy takimi samymi mieszkańcami gminy jak radni, czy pracownicy Urzędu Gminy i powinniśmy być traktowani w jednakowy sposób. Szczególnie, że za zmianą statusu drogi 16KDW z wewnętrznej na publiczną lokalną przemawiają twarde i obiektywne argumenty takie jak: - droga 16KDW ma stanowić dojazd dla większej grupy właścicieli nieruchomości leżących wzdłuż tejże drogi, a nie tylko dla jednego właściciela, - Gmina od większości właścicieli dokonała już zakupu gruntów pod tę drogę zaznaczając podczas procesu zakupu, iż grunty te są wykupywane pod drogę publiczną. Dlatego właściciele sprzedawali swoje tereny w przeświadczeniu, że powstanie na nich droga publiczna, - droga posiada już swoją nazwę „Platanowa” i w obowiązującym planie posiada od wielu lat status drogi publicznej, dlatego niejasnym wydaje nam się fakt obecnej próby zmiany kategoryzacji przez Gminę. Tym bardziej, że częściowo tereny leżące wzdłuż tej drogi są już zamieszkałe. Powyższa uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest składana w imieniu naszym oraz sąsiadów - właścicieli działek przylegających do tej drogi. W związku z powyższym wnioskujemy o uwzględnienie naszej uwagi o zmianę kategorii drogi 16KDW z drogi wewnętrznej na drogę publiczną lokalną.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Brak uzasadnienia finansowego i przestrzennego do wprowadzenia drogi publicznej na przedmiotowym terenie.

7. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: do tekstu projektu planu, zawartego w Rozdziale II § 9 dot. Ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od 5MN-11 MN, 17MN - 21 MN, 30 MN:- w ust. l) b) zapis: „ustala się lokalizację zabudowy wolno stojącej”; proponuje się zmienić na zapis: „ustala się lokalizację zabudowy wolnostojącej oraz zabudowy bliźniaczej lub szeregowej, przy jednoczesnym zachowaniu jednolitych gabarytów budynków, w tym spadku i pokrycia dachu oraz koloru elewacji frontowej”; Uzasadnienie : W celu zapewnienia możliwości realizacji, na przedmiotowym terenie,

budynków przy granicy działek, należy rozszerzyć zakres możliwości zabudowy o zabudowę bliźniaczą lub szeregową, przy jednoczesnym zachowaniu jednolitych gabarytów budynków, zapewniając tym samym ład przestrzenny.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

8. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: - w ust. 1) c) zapis: „lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej ...”; proponuje się uzupełnić ww. zapis o: „...oraz dopuszczenie, w przypadku działek istniejących o powierzchni powyżej 1500 m², realizacji dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej”; **Uzasadnienie:** Powyższe zapisy pozwolą na uzyskanie parametrów optymalnych dla wykorzystania potencjału inwestycyjnego przedmiotowego terenu, nie zaburzając jednocześnie ładu przestrzennego.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy, wielkości działek są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

9. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: - w ust. 1) g) zapis: „wysokość zabudowy budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 10 m, proponuje się zmienić na zapis: „wysokość zabudowy budynku mieszkalnego: do trzech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 11 m. **Uzasadnienie:** Proponowany zapis pozwoli na nawiązanie do zapisów obecnie obowiązującego mpzp i otaczającej, istniejącej zabudowy, a tym samym kontynuację sposobu zabudowy na terenie oraz na uzyskanie parametrów optymalnych dla wykorzystania potencjału inwestycyjnego przedmiotowego terenu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy – m.in. wysokości budynków, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

10. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: Do tekstu projektu planu zawartego w Rozdziale II § 11 dot. Ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U: - w ust. 1) d) zapis: „ lokalizację jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego na działce budowlanej...”; proponuje się uzupełnić powyższy zapis o: „... oraz dopuszczenie realizacji dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej, przy jednoczesnym zachowaniu jednolitych gabarytów budynków, w tym spadku i pokrycia dachu oraz koloru elewacji frontowej”; oraz jednocześnie usunięcie zapisu z lit. d ustalenia: „zakaz lokalizacji budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego w granicy działki budowlanej”; **Uzasadnienie:** Powyższy zapis pozwoli na uzyskanie parametrów optymalnych dla wykorzystania potencjału inwestycyjnego przedmiotowego terenu; W celu zapewnienia możliwości realizacji na przedmiotowym terenie budynków przy granicy działek, należy rozszerzyć zakres o zabudowę bliźniaczą lub szeregową, przy jednoczesnym zachowaniu jednolitych gabarytów budynków, zapewniając tym samym ład przestrzenny.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy i podziałów nieruchomości są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

11. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: - w ust. 1) i) zapis: „wysokość zabudowy budynku mieszkalnego mieszkalno -

usługowego lub usługowego: do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 10 m”, proponuje się zmienić na zapis: „wysokość zabudowy budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego: do trzech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 11 m”; Uzasadnienie : Proponowany zapis pozwoli na nawiązanie do zapisów obecnie obowiązującego mpzp i otaczającej, istniejącej zabudowy, a tym samym kontynuację sposobu zabudowy na terenie oraz na uzyskanie parametrów optymalnych dla wykorzystania potencjału inwestycyjnego przedmiotowego terenu;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy – m.in. wysokości budynków, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

12. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: do tekstu projektu planu zawartego w Rozdziale 2 § 12 dot. Ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U - w ust. 1) zapis z lit. d „powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni terenu, przy czym powierzchnia użytkowa pojedynczego budynku nie większa niż 100 m²”, z lit. f „intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,05”, oraz z lit. g: „wysokość zabudowy:- budynków - jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie wyżej niż 10,0m, - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10m” Proponuje się zamienić na następujący zapis:

- lit. d: „powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni terenu”

- lit. f: „intensywność zabudowy: maksymalna - 0,1”

- lit. g: „wysokość zabudowy: - budynków - nie wyżej niż 10,0m, - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m”; Uzasadnienie : Powyższy zapis pozwoli na uzyskanie parametrów optymalnych dla wykorzystania potencjału inwestycyjnego, adekwatnie do powierzchni terenu (ok. 3000 m kw.) oraz do lokalizacji - otoczenia mieszkaniowego (program usługowy dla mieszkańców w rozwijającej się dzielnicy).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy i podziałów nieruchomości, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

13. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: Do tekstu projektu planu zawartego w Rozdziale 2 § 13 dot. Ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U i 3U: - w ust. 1) c) zapis: „zakaz lokalizacji: budynku garażowego, budynku gospodarczego, budynku gospodarczo-garażowego, magazynów, składowisk, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego, proponuje się zmienić na zapis: „zakaz lokalizacji: budynku garażowego wolnostojącego, „dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego, budynku gospodarczo-garażowego, magazynów, składowisk, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego, przy czym ww. budynki nie mogą być zlokalizowane od strony pierzei ulicznej”. Uzasadnienie: Powyższe obiekty, w wielu przypadkach, stanowią budynki o funkcji uzupełniającej dla obiektów usługowych np. sklepy posiadają zaplecza gospodarcze, w których magazynują, składują towar. Uzupełnienie zapisu pozwoli na optymalne i zgodne z zasadami gospodarki wykorzystanie przedmiotowego terenu, zapewniając jednocześnie ład przestrzenny od strony ulic.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

14. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: - w ust. 1) g) zapis: g) „wysokość zabudowy: - budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 10,0 m, - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10 m” proponuje się zmienić na zapis: „wysokość zabudowy: - budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 13,0 m, - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10m”. Uzasadnienie: Proponuje się utrzymanie ustalenia z poprzedniej wersji projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w 2015 r.: dotyczy parametru maksymalnej wysokości zabudowy ustalonego na 13,0 m.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy – m.in. wysokości budynków, są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

15. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: Dot. ustaleń szczegółowych do tekstu projektu planu zawartego w Rozdziale II § 3 pkt.1 w ust.1) f) zapis: „usługowej - usług sportu, oznaczony symbolem US” proponuje się zmienić na zapis: „usługowej - usług sportu i zabudowy towarzyszącej, niezbędnej do obsługi ruchu turystycznego, oznaczony symbolem US”; Uzasadnienie: Proponowane rozszerzenie zapisu zapewni efektywne wykorzystanie przedmiotowego obszaru oraz realizację usług sportu w kompleksowej formie tj. np. boisk z szatniami, pomieszczeń klubu sportowego etc.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

16. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: Do tekstu projektu planu zawartego w Rozdziale II § 15 dot. Ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US, 2US: - w ust.1) c) zapis: „ustala się lokalizację urządzeń sportowych oraz placów gier i zabaw...”; proponuje się uzupełnić o zapis: „... oraz dopuszczenie możliwości lokalizacji usług towarzyszących funkcji podstawowej i służących obsłudze ruchu turystycznego”; Uzasadnienie: Proponowane rozszerzenie zapisu pozwoli na uniknięcie obniżenia wartości terenu wobec zapisów z obowiązującego obecnie mpzp oraz zapewni efektywne wykorzystanie przedmiotowego obszaru. W ust. 1) d) zapis: „zakaz lokalizacji: budynku garażowego, proponuje się zmienić na zapis: „zakaz lokalizacji: budynku garażowego wolnostojącego. Uzasadnienie: Proponowany zapis stanowi doprecyzowanie zapisu zawartego w projekcie planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

17. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: w ust.1) e) zapis: „powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni terenu” proponuje się zmienić na zapis: „powierzchnię zabudowy nie większą niż (np.) do 25%”. Uzasadnienie: W związku z istniejącym zagospodarowaniem terenu, na którym znajduje się napowietrzna linia energetyczna (posiadająca strefę ochronną od linii wysokiego napięcia), co determinuje lokalizację nowej zabudowy na pozostałej części działki i ogranicza sposób zabudowy.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia. Ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych muszą być uwzględnione przy zagospodarowywaniu działki, natomiast nie są przesłanką do intensyfikacji zabudowy w innym miejscu.

18. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: - w ust.1) f) zapis: „udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu” proponuje się zmienić na zapis: „udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy

do 65% powierzchni terenu”; Uzasadnienie: W związku z propozycją zmiany zapisu w ust.1) e) powinna nastąpić zmiana zapisu w ust.1) f), gdyż oba te wskaźniki są ze sobą nierozdzielnie związane.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: względów przestrzennych oraz dla prawidłowej ochrony przyrody funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze poszczególnych terenów oraz otoczenia.

19. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: Uwaga do rysunku projektu planu: - skorygować przebieg linii rozgraniczających w rejonie "centrum usługowego", zgodnie z załącznikiem graficznym, i w konsekwencji przyjęcia niniejszej uwagi: do dostosowania wybrane ustalenia zawarte w uchwale dot. terenów UO i/ lub 3U; Uzasadnienie: Przedstawiony w niniejszej uwadze przebieg linii rozgraniczających, polegający na zwiększeniu powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem 10MN i 14MN, jest zasadny z punktu widzenia pogodzenia potrzeb rozwoju zabudowy mieszkaniowej (o ekstensywnym charakterze, jak należy wnioskować z parametrów przyjętych w projekcie planu) z potrzebami dostępu do programu usługowego. Przedstawiona propozycja jest racjonalnym wyważeniem obu perspektyw, przyczyniając się do zapewnienia ładu przestrzennego i funkcjonalnego oraz wysokiej jakości życia w przedmiotowym rejonie.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla właściwego zachowania ładu przestrzennego funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze oraz społeczne poszczególnych terenów oraz otoczenia.

20. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: I. Uzupełnienie tekstu mpzp dla działki określonej w projekcie planu jako 1E o pow. 96 m2 (działka o nr ewidencyjnym 351/164) poprzez określenie jej przeznaczenia jako 1U - Usługowa.

Uzasadnienie: Powyższa działka powstała, na żądanie Zakładu Energetycznego, z podziału działki przeznaczonej pod stację transformatorową. Zakład Energetyczny warunkował podziałem wybudowanie sieci energetycznej i uzbrojenie terenu. W związku z tym działka powinna uzyskać przeznaczenie jak sąsiadujący teren tj. 1U.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Istnieje zasadność zachowania terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

21. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: Uzupełnienie tekstu mpzp dla działki o nr ewidencyjnym 351/27 poprzez określenie jej przeznaczenia jako 1U - Usługowa. Uzasadnienie: Obecnie działka ta nie ma określonej kategorii. Dzięki takiemu zapisowi stworzony zostanie teren o jednorodnym przeznaczeniu planistycznym. Dojazd do stacji trafo jest zapewniony od 2KD-D. Należy podkreślić, że treść opisanych powyżej uwag w większości stanowi utrzymanie uwag zgłoszonych przez Spółkę w ramach wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu w 2015 roku. Tym samym wnosimy o pozytywne rozpatrzenie i uwzględnienie w projekcie przedmiotowego planu miejscowego ponownych uwag Spółki, dotyczących wybranych, tekstowych i graficznych, ustaleń planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla właściwego zachowania ładu przestrzennego funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze oraz społeczne poszczególnych terenów oraz otoczenia.

22. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: 1. Prosimy o dodanie następującego zapisu w § 20: 7) Lokalizację stacji transformatorowej dopuszcza się również na terenie ewentualnych nowych działek pod infrastrukturę techniczną, których wydzielenie dopuszczono w zapisach planu, dotyczących pozostałych terenów. W takim przypadku, należy

dla terenu tych działek stosować ustalenia § 20 punkt 1-6 w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Uzasadnienie: Wprowadzenie proponowanego zapisu umożliwiłoby zagospodarowanie nowo wydzielonych działek pod infrastrukturę techniczną, zgodnie z ich potencjalnym przeznaczeniem.

W obowiązującym MPZP osiedla Bolechówko Potasze § 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE pkt 8.6) znajduje się zapis, umożliwiający lokalizację stacji transformatorowej w ramach terenów przeznaczonych pod zieleń. Wprowadzenie w opracowywanym MPZP zapisu, uniemożliwiającego jej realizację ograniczyłoby możliwość korzystania z części nieruchomości Wnioskodawcy w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla właściwego zachowania ładu przestrzennego funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze oraz społeczne poszczególnych terenów oraz otoczenia.

23. **Zgłaszający uwagę:** Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: Prosimy o dodanie następującego zapisu w § 17 punkt 2: § 17 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenie oznaczonym symbolem: 1ZO/WS:2) dopuszcza się: I) wydzielanie działek z części działki 508/24, położonej na terenie 1ZO/WS, w pasie szer. max 50m, przylegającym do terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej, i ich połączenie własnościowe z działkami wydzielanymi na terenie w/w zabudowy, przy zachowaniu na terenie 1ZO/WS ich funkcji jako terenów zielonych związanych funkcjonalnie z projektowaną zabudową; Ł) dla wymogów parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu działek połączonych na podstawie zapisu lit. 1, dotyczących minimalnej powierzchni działki max. pow. zabudowy, min. udziału pow. biologicznie czynnej i max intensywności zabudowy, należy przyjmować w całości powierzchnię działek, razem z częścią położoną na terenie 1ZO/WS; m) na części działek wskazanych w lit. I położonej na terenie 1ZO/WS dopuszcza się lokalizację małej architektury i niewielkich obiektów kubaturowych, określonych w § 17 punkt 2 lit. a - poza strefą zabudowy kubaturowej n) ustalenia § 17 punkt 2 lit. I i m należy stosować również dla terenu istniejących działek 508/6, 508/7, 508/8 i 508/9, położonych częściowo na terenie 1ZO/WS oraz działek 508/1 i 508/4, położonych częściowo na terenie 2ZO lub opcjonalnie dodanie następującego zapisu w § 17 punkt 2: § 17 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenie oznaczonym symbolem: 1ZO/WS:2) dopuszcza się: wydzielanie działek z części działki 508/24, położonej na terenie 1ZO/WS, w pasie szer. max 50m, przylegającym do terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej i ich połączenie własnościowe z działkami wydzielanymi na terenie w/w zabudowy, przy zachowaniu na terenie 1ZO/WS ich funkcji jako terenów zielonych, związanych funkcjonalnie z projektowaną zabudową, I) dla części działek wskazanych w lit. I, położonej na terenie 3 MN/U należy w tym przypadku stosować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: min. pow. działki 1000m², max pow. zabudowy 35%, min. udział powierzchni biologicznie czynnej 50%, max intensywność zabudowy 0,75; m) na części działek wskazanych w lit. I położonej na terenie 1ZO/WS dopuszcza się lokalizację małej architektury i niewielkich obiektów kubaturowych, określonych w § 17 punkt 2 lit. a - poza strefą zabudowy kubaturowej; n) ustalenia § 17 punkt 2 lit. m należy stosować również dla części terenu istniejących działek 508/6, 508/7, 508/8 i 508/9 położonej na terenie 1ZO/WS oraz części terenu działek 508/1 i 508/4, położonej częściowo na terenie 2ZO. **Uzasadnienie:** Projekt planu zmniejsza zakres terenów przeznaczonych pod zabudowę, względem zakresu terenu M1 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, wyznaczonym w rysunku obowiązującego Studium Zagospodarowania Przestrzennego z 14 czerwca 2000r., zmieniając ich przeznaczenie na tereny zieleni 1ZO/WS. Wprowadzenie wnioskowanych zapisów pozwoliłoby na połączenie funkcjonalne tych terenów z terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej i wykorzystanie ich w sposób bliższy ustaleniom studium, co stanowiłoby rozwiązanie kompromisowe pomiędzy oczekiwaniami właściciela terenu, a stanowiskiem władz samorządowych. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń studium, a w szczególności wykluczyć zagospodarowania przewidzianego dla konkretnego obszaru w studium. Uchybienie tej zasadzie musi prowadzić do eliminacji z obrotu prawnego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działki 508/6, 508/7, 508/8 i 508/9, 508/1 i 508/4 położone są na

terenie zespołu objętego Decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dn. 30.06.2011 r. oraz częściowo Decyzją o pozwoleniu na budowę Nr 3757/12 z dn. 26.07.2012r.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla właściwego zachowania ładu przestrzennego funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze oraz społeczne poszczególnych terenów oraz otoczenia.

24. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: 3. Prosimy o zmianę zapisu § 11 punkt 1 i) , w następujący sposób: §11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenach oznaczonych symbolami IMN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U: 1) ustala się: i) wysokość zabudowy: - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 10,0 m, - budynku mieszkalno-usługowego lub usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 12,0 m, - budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo-garażowego: nie wyżej niż 4,5m, - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10m, lub uzupełnienie § 11 punkt 1i) o następujący zapis: i) wysokość zabudowy: - budynku mieszkalno-usługowego lub usługowego na terenie 3MN/U: do dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 12,0 m. Uzasadnienie: Zgodność proponowanych parametrów z zapisami § 122 obowiązującego Studium.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla właściwego zachowania ładu przestrzennego funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze oraz społeczne poszczególnych terenów oraz otoczenia.

25. Zgłaszający uwagę: Spółka z o.o. i spółka komandytowo-akcyjna;

Treść uwagi: Prosimy o uzupełnienie zapisów § 17 punkt 2 lit. a, w następujący sposób: § 17 W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenie oznaczonym symbolem: 1ZO/WS:2) dopuszcza się: a) lokalizację obiektów kubaturowych na potrzeby zlokalizowanych na terenie boisk sportowych, placów zabaw i gier oraz turystyki, w strefie zabudowy kubaturowej towarzyszącej terenom zieleni otwartej, turystyce lub sportom wyznaczonej na rysunku planu, przy czym łączna powierzchnia zabudowy obiektów nie większa niż 400m², wysokość obiektów budowlanych do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe tj. nie wyżej niż 10,0 m, geometria dachu: dowolna, oraz lokalizację, na działce 508/24 oraz części działek 508/6, 508/7, 508/8 i 508/9, położonych częściowo na terenie IZO/WS poza strefą zabudowy kubaturowej, małej architektury i niewielkich obiektów kubaturowych towarzyszących terenom zieleni, turystyce lub sportom, o określonym poniżej przeznaczeniu i parametrach: - funkcja obiektów: zaplecze urządzeń sportowo-rekreacyjnych i turystycznych, typu szatnie, sanitariaty, zaplecze socjalne, mała gastronomia, wypożyczalnia sprzętu sportowego, altana rekreacyjna itp. - proponowane gabaryty obiektów: max powierzchnia zabudowy obiektu 100 m² wys. max 1 kondygnacja nadziemna tj. 7m, geometria dachu dowolna. Uzasadnienie: Zamiarem Wnioskodawcy jest realizacja kompleksowego założenia inwestycyjnego zakładającego zagospodarowanie terenów zielonych, położonych na w/w działkach. W jego ramach planuje się utrzymanie i wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej, utwardzenie ścieżek spacerowo-rowerowych i włączenie ich w ciąg zieleni towarzyszący ciekowi wodnemu oraz połączenie ewentualnymi kładkami z terenami rekreacyjnymi zbiorników powyrobiskowych po jego drugiej stronie. Na terenach zielonych przewiduje się realizację następujących obiektów: - altany piknikowej, - boiska sportowego wielofunkcyjnego z widownią wykorzystującą naturalne ukształtowanie terenu i zapleczem szatniowo-sanitarnym, - placu zabaw z urządzeniami np. piaskownicą, zjeżdżalnią, huśtawkami, drabinkami oraz częściowo zadaszoną pergolą - miejsca na ognisko, - ławeczek towarzyszących ciągom spacerowym. Proponowana zmiana zapisu w planie pozwoliłaby na realizację inwestycji, która podniosłaby atrakcyjność otoczenia i dostępność funkcji rekreacyjnych dla ogółu mieszkańców. Planowane założenie przedstawiono na załączonym planie zagospodarowania terenu oraz wizualizacjach.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Uzasadnienie: Ze względów przestrzennych oraz dla właściwego zachowania ładu przestrzennego funkcje terenów zostały wyznaczone we właściwy sposób. Zaproponowane zapisy planu, w tym parametry zabudowy są optymalne i uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze oraz społeczne poszczególnych terenów oraz otoczenia.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 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 2017 r. poz. 1073, 1566) 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bolechówko – Potasze – część: A, B, fragment F

Plan opracowany został na podstawie uchwały Nr 74/XI/2007 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 czerwca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bolechówko – Potasze, zmienioną Uchwałą Nr 415/XLIX/2014 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 sierpnia 2014 roku. Zmiana planu dotyczy terenów, dla których w 2002 roku został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 210 ha. Planem objęto tereny położone w miejscowości Bolechówko i Potasze. Przedmiot opracowania stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę, w dużej części zagospodarowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a także tereny zieleni zarówno otwartej, jak i urządzonej oraz tereny komunikacji. Teren w przeważającej części jest zagospodarowany.

Do zmiany planu przystąpiono ze względu na potrzebę aktualizacji zapisów obowiązującego planu, zmianę zapisów dotyczących przeznaczenia wybranych terenów, w tym układu komunikacyjnego oraz korektę wskaźników zabudowy. Wprowadzone zmiany umożliwiają odpowiednie zagospodarowanie terenu, a także wprowadzenie nowej zabudowy z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz właściwej obsługi komunikacyjnej.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 219/XXXV/2000 z dnia 13 grudnia 2000 r. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem następujące kierunki rozwoju: M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego w zabudowie ekstensywnej, UT/PE – tereny rekreacji, wypoczynku i turystyki/ tereny powierzchniowej eksploatacji złóż, a także teren rolniczy, komunikacji i infrastruktury technicznej.

W Studium wyznaczono tereny, które pozwalają w sposób jakościowy i ilościowy rozwijać strukturę przestrzenną gminy. Rozwój będzie dokonywał się przede wszystkim na terenach już zagospodarowanych, gdzie uzupełniana będzie zabudowa na jeszcze wolnych parcelach. Tereny te winny być w jeszcze lepszym stopniu wyposażone w infrastrukturę techniczną i społeczną, winny mieć zapewnione udoskonalone warunki obsługi komunikacyjnej.

W związku z celem przystąpienia do zmiany planu oraz w kontekście zapisów Studium, w planie wyznaczono przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, w tym usług sportu i oświaty – bezpośrednio związaną z funkcją podstawową – mieszkaniową, tereny zieleni oraz tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonej Uchwałą Nr 415/XLIX/2014 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 sierpnia 2014 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W podsumowaniu analizy mowa o uzyskaniu wysokiego standardu przestrzeni w gminie wymagającego długoletniego procesu i spójnych działań prowadzących do realizacji zadań polityki przestrzennej. Niezwykle ważne jest zatem, aby dokumenty planistyczne były aktualne i odpowiadały na dynamicznie zmieniającą się sytuację polityczną i inwestycyjną gminy, tworząc w ten sposób gminę przyjazną potencjalnym inwestorom i mieszkańcom.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, dopuszcza zabudowę zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz wyznaczonymi wskaźnikami zabudowy. Wprowadzana zabudowa będzie stanowiła dopełnienie istniejącego zagospodarowania.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, jak i znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, za wyjątkiem stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu.

Cały obszar objętym planem znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, dla

którego obowiązuje plan ochrony. Ustalenia planu respektują zapisy przedmiotowego planu ochrony. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne, dla których należałoby uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez szeroko rozumiane dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto ze względu na istniejące podziały geodezyjne nie zaistniała potrzeba ustalania parametrów dla ewentualnej procedury scaleń i podziałów nieruchomości - zawarte w planie zapisy umożliwiają właściwe zagospodarowanie terenów.

W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie w 2007 r. zebrane zostały wnioski do planu. W roku 2009 uzgodniono z odpowiednimi organami zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Następnie opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia mpzp oraz prognozą oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń mpzp.

Po przeprowadzeniu procedury opiniowania i uzgadniania projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony (I wyłożenie) do publicznego wglądu w dniach od 30 września 2009 roku do 30 października 2009 roku, 20 października 2009 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami i w terminie do dnia 16 listopada 2009 roku można było składać do planu uwagi. Wpłynęło 18 pism, zawierających łącznie 42 uwagi. W wyniku rozstrzygnięcia zdecydowano o ponowieniu procedury. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony (II wyłożenie) do publicznego wglądu w dniach od 23 września 2011 roku do 24 października 2011 roku, 18 października 2011 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami i w terminie do dnia 18 października 2011 roku można było składać do planu uwagi. Do projektu wpłynęło 10 pism z 13 uwagami. Wszystkie uwagi zostały nieuwzględnione przez Wójta, a projekt planu skierowany do Rady Gminy Czerwonak w celu uchwalenia. Rada Gminy, na sesji w dniu 16 lutego 2012 roku, zdecydowała o uwzględnieniu jednej z uwag co skutkowało koniecznością ponowienia procedury.

W związku z powyższym został przygotowany projekt planu, który następnie został przekazany do niezbędnych uzgodnień i opiniowania. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu (III wyłożenie) w dniach od 25 września 2013 roku do 24 października 2013 roku, 21 października 2013 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami i w terminie do dnia 12 listopada 2013 roku można było składać do planu uwagi. Wpłynęło 24 pism, zawierających łącznie 43 uwagi. W wyniku rozstrzygnięcia uwag przez Wójta zdecydowano o ponowieniu procedury, w tym ponowieniu niezbędnych uzgodnień.

W czasie procedury sporządzania projektu mpzp wyrokiem sądu zostało uchylone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (uchwała Nr 406/LVII/2010 Rady Gminy Czerwonak z dnia 16 września 2010 r.), w związku z tym projekt należało dostosować do zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak (uchwała Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r. ze zm.). W wyniku dostosowania projektu do zapisów obowiązującego Studium zdecydowano o podziale planu na sześć części, oznaczonych literami A-F. Podział został przeprowadzony na podstawie Uchwały Nr 416/XLIX/2014 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 sierpnia 2014 r. zmieniającej uchwałę Nr 74/XI/2007 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bolechówko-Potasze.

Projekt planu, podzielony na części oznaczone literami A, B, C, D, E, F, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony (IV wyłożenie) do publicznego wglądu w dniach od 1 kwietnia 2015 roku do 30 kwietnia 2015 roku, 13 kwietnia 2015 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami i w terminie do dnia 15 maja 2015 roku można było składać do planu uwagi. Do projektu wpłynęło 16 pism z 56 uwagami. W wyniku rozstrzygnięcia uwag przez Wójta zdecydowano o ponowieniu procedury.

Przed V wyłożeniem postanowiono wyłożyć do publicznego wglądu tylko części zgodne z obowiązującym Studium, które dotyczyły terenów wskazanych na załączniku graficznym i obejmującym część A, B i fragment części F (w części zgodnej ze Studium).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony (V wyłożenie) do publicznego wglądu w dniach od 5 sierpnia 2016 roku do 5 września 2016 roku, 8 sierpnia 2016 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami i w terminie do dnia 20 września 2017 roku można było składać do planu uwagi. Do projektu wpłynęło 15 pism z 104 uwagami. W wyniku rozstrzygnięcia uwag przez Wójta zdecydowano o ponowieniu procedury.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony (VI wyłożenie) do publicznego wglądu w dniach od 26 maja 2017 roku do 29 czerwca 2017 roku, 9 czerwca 2017 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami i w terminie do dnia 14 lipca 2017 roku można było składać do planu uwagi. Do projektu planu wpłynęło 9 pism z 29 uwagami. W wyniku rozstrzygnięcia uwag przez Wójta - uwzględniającego uwagi dotyczące dróg gminnych oraz dokonano weryfikacji ich przebiegu, w kontekście aktualnych podziałów geodezyjnych, a następnie ponowiono uzgodnienia w niezbędnym zakresie. Przyjęcie uwag nie wymagało powtórzenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, gdyż uwzględniono interes właścicieli nieruchomości, którzy złożyli uwagi, działanie to było zgodne z zamierzeniami zarządcy dróg oraz nie naruszało interesów stron trzecich.

Nieuwzględnione przez Wójta uwagi, z wszystkich wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu - w liczbie 174 - zostały przedstawione Radzie Gminy, a w załączniku nr 2 do przedmiotowej uchwały znajduje się sposób ich rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Czerwonak.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska.

Po przeprowadzeniu całej procedury Wójt Gminy Czerwonak, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy w Czerwonaku projekt uchwały wraz z załącznikami.

Sporządzenie i uchwalenie „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bolechówko – Potasze – część: A, B, fragment F” pozwoli na racjonalne zagospodarowanie terenów miejscowości Bolechówko i Potasze.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.