

**UCHWAŁA NR 487/LIV/2018
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 23 sierpnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy miejscowościami Bolechowo-Osiedle i Bolechówko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566 oraz Dz.U. z 2018 r. poz. 1496) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy miejscowościami Bolechowo-Osiedle i Bolechówko zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:2000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy miejscowościami Bolechowo-Osiedle i Bolechówko;
- 2) załącznik nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - stanowiący 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.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 3) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi tych budynków na powierzchnię terenu;
- 5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R**, **2R**;
- 3) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, **5ZL**, **6ZL**, **7ZL**, **8ZL**, **9ZL**;
- 4) teren drogi publicznej – lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 6) teren kolejowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) reklam i szyldów,
 - b) ogrodzeń pełnych,
 - c) ogrodzeń betonowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 3 m²,
 - c) ogrodzeń ażurowych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) ścieżek pieszych i rowerowych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - a) na terenie **MN** odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania na działce budowlanej,
 - b) na terenie **KD-L** odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania na terenie,
 - c) na terenach **1R, 2R, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, KDW, KK** zagospodarowanie na terenie.
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane wyłącznie paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisji takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna oraz alternatywne źródła energii, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dla obszaru ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 50-28/21, AZP 50-28/22, AZP 50-28/28 wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **MN** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 15%, lecz nie więcej niż 300 m² dla budynku mieszkalnego;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 40%;
- 6) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,45;
- 7) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych nie większą niż 9 m,

- b) pomocniczych nie większą niż 5 m;
- 8) dachy strome o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 3500 m²;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 11 pkt 7;
- 11) dostęp do przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną **KDW**.

§ 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów **1R, 2R, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów, z dopuszczeniem zalesienia, z uwzględnieniem § 9 i § 10 pkt 2 oraz z wyjątkiem gruntów III klasy bonitacyjnej;
- 2) na terenach **1R, 2R** dopuszcza się lokalizację tuneli foliowych o wysokości do 4,0 m;
- 3) dostęp do dróg publicznych, w tym do dróg położonych poza granicami planu oraz poprzez drogi wewnętrzne.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, podstawie przepisów odrębnych, 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 uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, wskazanej na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach **1R, 2R, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, KD-L, KDW, KK**;
- 2) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

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

- 1) dla terenu **KD-L**:
 - a) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej,
 - b) lokalizację jezdni o dwóch pasach ruchu,
 - c) lokalizację jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo – rowerową,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
 - f) dopuszczenie lokalizacji rowów przydrożnych;
- 2) dla terenu **KDW**:
 - a) lokalizację pieszo-jezdni, o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m
 - b) dopuszczenie lokalizacji rowów przydrożnych;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 5) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 6) dla terenu **KK**:
 - a) lokalizację infrastruktury kolejowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu kolejowego,

d) zachowanie ciągłości powiązań elementów obszaru kolejowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

7) na terenie **MN** zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce postojowe na lokal użytkowy.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem §10 pkt 2;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 4 pkt 1 lit. a, b, c oraz § 4 pkt 2 lit. c, d, obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Część obszaru objętego planem, oznaczonego na rysunku planu, położona jest w granicach terenu zamkniętego wyznaczonego przez ministra właściwego do spraw transportu na podstawie przepisów odrębnych.

§ 15. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 16. Na rysunku planu wskazano fragmenty obszarów objętych:

- 1) koncesją „Murowana Goślina – Kłęcko” na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego nr 10/2007/Ł, ważną do dnia 09.02.2047 roku;
- 2) koncesją „Szamotuły - Poznań Północ” na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż węglowodorów oraz wydobywania ze złoża.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 487/LIV/2018

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 23 sierpnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy miejscowościami Bolechowo-Osiedle i Bolechówko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566 oraz Dz.U. z 2018 r. poz. 1496) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. W trakcie procedury planistycznej, podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 19 lutego 2018 r. do 20 marca 2018 r. oraz w terminie zbierania uwag tj. do dnia 5 kwietnia 2018 roku, wpłynęła następująca uwaga:

Zgłaszający uwagę: Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Bolechowie

Treść uwagi: Wniosek o zmianę proponowanego zagospodarowania działek będących własnością RSP, tj: nr 321/3, 321/7, 321/10, 321/12, 321/13, 332, 311, 298/1, 298/10, 291/5, 286/1, 286/2, 286/3, 286/4 oraz obszarów określonych w załączniku graficznym do uwagi, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy innej niż rolnicza.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Głównym celem, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru jest stworzenie warunków formalno-prawnych dla ochrony niezabudowanych terenów znajdujących się w granicach byłego obszaru chronionego krajobrazu Pola Trzaskowskie oraz częściowo w granicach otuliny parku krajobrazowego Puszcza Zielonka, jako przestrzeni o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Wobec powyższego obszary wyłączone z zabudowy wskazane w planie pełnią bardzo ważną funkcję swoistych ciągów terenów wyłączonych z zabudowy łączących sąsiednie formy ochrony przyrody.

Dodatkowo wskazać należy, iż sporządzając projekt planu brano pod uwagę zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak oraz wymogi zawarte m.in. w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym ustalono, iż w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Biorąc pod uwagę fakt, iż w gminie Czerwonak znajdują się tereny niezagospodarowane, pomimo iż w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazane zostały pod zabudowę, w tym mieszkaniową jednorodziną, a także w związku z położeniem przedmiotowych działek poza terenami istniejących wsi, na obszarze tym nie należy dopuszczać nowej zabudowy.

§ 2. W trakcie procedury planistycznej, podczas drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 19 kwietnia 2018 r. do 23 maja 2018 r. oraz w terminie zbierania uwag tj. do dnia 8 czerwca 2018 roku, do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga, stąd nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy miejscowościami Bolechowo-Osiedle i Bolechówko 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 oraz Dz.U. z 2018 r. poz. 1496) rozstrzyga się, co następuje:

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

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

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

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

Uzasadnienie

uchwały Rady Gminy Czerwonak

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy miejscowościami Bolechowo-Osiedle i Bolechówko

Obszar objęty ustaleniami analizowanego dokumentu posiada powierzchnię ok. 220 ha i jest położony pomiędzy miejscowościami Bolechowo, Bolechowo-Osiedle, Bolechówko i Owińska, w gminie Czerwonak. Obszar objęty ustaleniami analizowanego dokumentu zajmują w zdecydowanej większości grunty orne, łąki, pastwiska oraz różnej wielkości kompleksy leśne. W części północno - zachodniej znajduje się budynek mieszkalny. Przez teren opracowania przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV.

Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 224/XXV/2016 z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy miejscowościami Bolechowo-Osiedle i Bolechówko.

Głównym celem, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru było stworzenie warunków formalno-prawnych dla ochrony niezabudowanych terenów znajdujących się w granicach byłego obszaru chronionego krajobrazu Pola Trzaskowskie oraz częściowo w granicach otuliny parku krajobrazowego Puszcza Zielonka, jako przestrzeni o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 173/XXVII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 219/XXXV/2000 z dnia 13 grudnia 2000 roku. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju pod tereny rolnicze, łąki, pastwiska, lasy oraz w niewielkim fragmencie, w części północno – zachodniej, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W Studium przez obszar objęty projektem planu przebiega także projektowana droga, która stanowi fragment obwodnicy Owińsk w ciągu drogi wojewódzkiej nr 196.

W związku z celem przystąpienia do planu oraz w kontekście zapisów Studium w planie wyznaczono tereny rolnicze, utrzymano tereny lasów oraz po śladzie istniejącej drogi gruntowej wskazano na lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej - ul. Krętej łączącej miejscowości Bolechówko i Bolechowo oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczono także teren kolejowy i drogę wewnętrzną.

W projekcie planu na etapie opiniowania i uzgadniania wyznaczona została także droga publiczna – główna ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-GP. Podczas uzgodnień postanowieniem nr WZDW.WU.6551-115/16 z dnia 23 października 2017 roku, Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich poinformował, iż nie zajmie stanowiska w sprawie wytyczenia rezerwy terenowej pod realizację drogi publicznej – głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-GP. W planie transportowym dla województwa wielkopolskiego w perspektywie do 2020 roku (uchwała Zarządu Województwa Wielkopolskiego nr 1574/16 z 4 lutego 2016 r.) nie przewiduje się realizacji budowy nowych odcinków drogi wojewódzkiej nr 196 w gminie Czerwonak. WZDW poinformował także, że wytyczenie przebiegu, jak i zasady połączenia komunikacyjnego nowo projektowanej drogi publicznej z istniejącym układem dróg publicznych powinny być poparte opracowaniami koncepcyjnymi uwzględniającymi uwarunkowania takie jak: zagospodarowanie terenu, analizę warunków gruntowo-wodnych, przewidywana prognozę przenoszenia ruchu, a w obrębie skrzyżowań prognozę na poszczególnych wlotach itd.

Analizując powyższe stanowisko zdecydowano o rezygnacji z wyznaczania w projekcie planu przebiegu nowo projektowanej drogi. Zaznaczyć również należy, iż po rezygnacji z terenu KD-GP utrzymano istniejące zagospodarowanie – teren rolniczy, bez możliwości zabudowy. Jest to o tyle istotne, iż wskazywane w planie przeznaczenie terenu nie uniemożliwi, ani nie utrudni wprowadzenia inwestycji drogowej w przeszłości.

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. Kierunek tejże polityki powinien być odzwierciedlony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a następnie kontynuowany w uchwalanych miejscowych planach. Niezwykle ważne jest zatem, aby te 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. Jasny i klarowny kierunek rozwoju gminy zapisany, w podstawowych dokumentach planistycznych, daje poczucie komfortu i pewności inwestorom, którzy wiedzą gdzie inwestują, oraz mieszkańcom, którzy wiedzą w jakiej okolicy żyją. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych zawarty ww. analizie wskazuje jako priorytetowe sporządzanie opracowań planistycznych dla obszarów, na których konieczna jest ochrona terenów cennych przyrodniczo i wyłączonych z zabudowy w Studium.

W zakresie obiektów i obszarów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w planie wskazano trzy stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków.

Znaczna część obszaru objętego ustaleniami analizowanego dokumentu znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Na jego obszarze nie występują pomniki przyrody. Wobec powyższego tereny wyłączone z zabudowy wskazane w planie pełnią bardzo ważną funkcję swoistych ciągów terenów wyłączonych z zabudowy łączących formy ochrony przyrody.

W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, plan zachowuje tereny rolnicze oraz tereny lasów.

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. Oznacza to, że możliwa będzie do realizacji każda z sieci, w tym w szczególności sieci szerokopasmowych. Ponadto w trakcie procedury projekt planu był przedłożony gestorom sieci, w tym Gminnemu Przedsiębiorstwu Wodociągowemu w Koziegłowach, w celu wyrażenia stanowiska co do zapisów planu i uzyskał pozytywne opinie.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie składania wniosków do projektu planu oraz uzgodnień przez właściwe organy wojskowe, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie tj. na przełomie września i października 2016 r. zebrane zostały wnioski do planu. Wypowiedziały się instytucje zawiadomione o terminie zbierania wniosków. Nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych.

Po przeprowadzeniu procedury opiniowania i uzgadniania projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 lutego 2018 r. do 20 marca 2018 r. Dnia 12 marca 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami, a do dnia 5 kwietnia 2018 r. można było składać uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa pisma zawierające dwie uwagi. Jedna uwaga nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Czerwonak, natomiast w wyniku uwzględnienia drugiej uwagi projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 kwietnia 2018 r. do 23 maja 2018 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 24 kwietnia 2018 r., a uwagi można było składać do dnia 8 czerwca 2018 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

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.

Z uwagi na fakt, iż zdecydowana większość terenów objętych procedurą sporządzania planu przeznaczana jest pod tereny wyłączone z zabudowy, a wskazywany teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy obecnie do jednego właściciela odstąpiono w zapisach tekstowych od wskazywania parametrów dotyczących scaleń i podziałów nieruchomości.

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.

Prognoza skutków finansowych dotycząca pierwotnego projektu planu wskazywała na potrzebę wykupu terenów pod realizację drogi publicznej – głównej ruchu przyspieszonego KD-GP. Po rezygnacji z określenia przebiegu obwodnicy Owińsk nie będzie potrzeby przeprowadzenia wykupu terenów pod przedmiotową drogę. W wyniku realizacji ustaleń planu zajdzie natomiast konieczność wykupu terenu pod poszerzenie drogi publicznej lokalnej - ul. Krętej.

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

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy miejscowościami Bolechowo-Osiedle i Bolechówko pozwoli przede wszystkim na ochronę terenów wyłączonych z zabudowy oraz zarezerwuje teren dla przyszłej realizacji obwodnicy Owińsk.

Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.