

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CZERWONAK**  
**Z DNIA .....**

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Promnice – rejon ulicy Sosnowej, Modrzewiowej, Wierzbowej i terenu działki nr 137/5”**

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 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Promnice – rejon ulicy Sosnowej, Modrzewiowej, Wierzbowej i terenu działki nr 137/5”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, składający się z obszaru A i obszaru B;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;

- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 5) **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;
- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacyjnej.

### § 3.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 4) tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP**;
- 5) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;
- 6) tereny drogi publicznej – klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-L, 2KD-L**;
- 7) tereny drogi publicznej – klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D**;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 9) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDX**.

### § 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 2 m;

- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym powierzchnia szyldu nie może przekraczać 2,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 23;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z zastrzeżeniem § 23.

## § 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej oraz łączności publicznej;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych, w obrębie terenu lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami **MN**, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U**, dla którego obowiązuje dopuszczalny poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **US**, dla którego obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - d) na terenach oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami **ZP**, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - e) w przypadku lokalizacji przedszkola obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni większej niż 300 m<sup>2</sup>.

## § 6.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

## § 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla terenów stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 49-28/86 oraz nr AZP 49-28/105 w granicach którego nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz uzyskanie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

## § 8.

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

## § 9.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN** ustala się:

1) lokalizację:

- a) na terenach **1MN**, **2MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) na terenie **3MN** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej;

2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego;

3) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego;

4) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;

5) powierzchnię zabudowy budynku garażowego, gospodarczego i garażowo-gospodarczego nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;

6) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy:
    - a) nie większą niż 25% powierzchni działki dla zabudowy wolno stojącej,
    - b) nie większą niż 35% powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej,
    - c) nie większą niż 40% powierzchni działki dla zabudowy szeregowej;
  - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) nie mniejszy niż 50% powierzchni działki dla zabudowy wolno stojącej,
    - b) nie mniejszy niż 40% powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej,
    - c) nie mniejszy niż 30% powierzchni działki dla zabudowy szeregowej;
  - 9) intensywność zabudowy:
    - a) od 0,01 do 0,75 dla zabudowy wolno stojącej,
    - b) od 0,01 do 1,05 dla zabudowy bliźniaczej,
    - c) od 0,01 do 1,2 dla zabudowy szeregowej;
  - 10) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
    - b) dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu;
  - 11) geometrię dachów:
    - a) dla budynków mieszkalnych - płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
    - b) dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych - płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
  - 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
    - a) nie mniejszą niż 650 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
    - b) nie mniejszą niż 380 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
    - c) nie mniejszą niż 260 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej;
  - 13) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami obszaru objętego planem, lub poprzez drogi wewnętrzne.
2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 12, nie dotyczą wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

## § 10.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków jako wolno stojących lub bliźniaczych;

- 2) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego albo jednego mieszkalno-usługowego albo jednego usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;
- 5) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy:
  - a) nie większą niż 25% powierzchni działki dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) nie większą niż 35% powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej;
- 7) powierzchnię zabudowy budynku garażowego, gospodarczego i garażowo-gospodarczego nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) nie mniejszy niż 50% powierzchni działki dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) nie mniejszy niż 40% powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego i usługowego nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) dla budynku garażowego, gospodarczego i garażowo-gospodarczego nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu;
- 10) intensywność zabudowy:
  - a) od 0,01 do 0,75 dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) od 0,01 do 1,05 dla zabudowy bliźniaczej;
- 11) geometrię dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - b) dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych - płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
  - a) nie mniejszą niż 650 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) nie mniejszą niż 380 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
- 13) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11, nie dotyczą wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

## § 11.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zabudowy oraz urządzeń w zakresie sportu i rekreacji,
  - b) placów zabaw,
  - c) ciągów pieszych oraz ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni terenu, lecz nie więcej niż 200 m<sup>2</sup> dla budynku zaplecza sportowo-rekreacyjnego;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy dla terenu – od 0,0 do 0,5;
- 7) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m do najwyższego punktu dachu;
- 8) dachy płaskie;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 10) dostępność komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 9, nie dotyczą wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

## § 12.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako zieleni urządzonej;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 4) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla

dzieci;

- 7) zakaz grodzenia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem § 23;
- 8) podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 9) dostępność komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

### § 13.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZO** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania, z dopuszczeniem wprowadzania zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc biwakowych, stołów, ławek, z możliwością zadaszenia w formie drewnianej, o wysokości zadaszenia nie większej niż 3,5 m;
- 3) dostępność komunikacyjną terenu z drogi publicznej położonej poza granicami obszaru objętego planem.

### § 14.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-L, 2KD-L** ustala się:

- 1) klasyfikację drogi publicznej – droga klasy lokalnej;
- 2) sytuowanie jezdni dwupasowej i co najmniej jednostronnego chodnika i ścieżki rowerowej lub ścieżki pieszo-rowerowej;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 2, elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

### § 15.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów **1KD-D, 2KD-D** ustala się:

- 1) klasyfikację drogi publicznej – droga klasy dojazdowej;
- 2) sytuowanie jezdni dwupasowej i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 2, elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.



## § 16.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) sytuowanie pieszo-jezdni;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1, elementów infrastruktury drogowej;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

## § 17.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDX** ustala się:

- 1) sytuowanie ciągu pieszego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz dostępu samochodów do terenów przyległych.

## § 18.

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 nie podejmuje się ustaleń.

## § 19.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki:
  - a) 18 m dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 10 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) 7 m dla zabudowy szeregowej;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 pkt 12, § 10 pkt 11, § 11 pkt 9;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

## § 20.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków na terenach **1ZP, 2ZP, ZO, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, KDW, KDX**.

## § 21.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) parametry elementów infrastruktury drogowej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów, w tym dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo co najmniej 2 stanowiska postojowe w przypadku lokalizacji lokalu usługowego na terenach **MN i MN/U**,
  - b) 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 10 zatrudnionych dla obiektów usługowych.

## § 22.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

- 6) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów – z terenów dróg,
  - b) na terenie działki – z terenów **MN, MN/U, ZP, ZO, US**;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 12) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywnych źródeł energii.

### **§ 23.**

1. Nie określa się innych niż dotychczasowych sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.
2. Ustalenia § 4 pkt 2 i pkt 3 oraz § 12 pkt 7, zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **§ 24.**

Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **§ 25.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

### **§ 26.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.