

Uchwała Nr
Rady Gminy Czerwonak
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

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

2. Załączniki do uchwały stanowią:

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

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

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje mieszkalne i usługowe niezależnie od proporcji;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej budynkami, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian do powierzchni działki budowlanej;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu

i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U;
- 3) teren komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KD-Dxs – teren drogi publicznej klasy dojazdowej – pieszo-jezdnia,
 - b) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - c) 1KD-Lp, 2KD-Lp – tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych klasy lokalnej.

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem

inwestycji celu publicznego;

2) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

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

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

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

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 400 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 10 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. nakaz zgłoszenia do właściwego organu ruchu lotniczego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków i garaży, ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,70, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych:
 - o dachach stromych – 5,0 m,
 - o dachach płaskich – 3,0 m;
- 10) geometrię dachów – płaskie lub strome dwu lub wielospadowe;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - b) w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej – 400 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej – pieszo-jednia, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-Dxs, z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW lub z terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem;

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 4) lokalizację budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 6) dopuszczenie sytuowania budynków i garaży, ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m

- od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,70 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
 - 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 9,0 m,
 - b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych:
 - o dachach stromych – 5,0 m,
 - o dachach płaskich – 3,0 m;
 - 11) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
 - 12) geometrię dachów – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - b) w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej – 400 m²;
 - 14) obsługę komunikacyjną terenu 1MN/U z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej – pieszo-jezdni, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-Dxs;
 - 15) obsługę komunikacyjną terenu 2MN/U z terenu przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

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

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dwóch miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) jednego miejsca postojowego na każde 45 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku usługowego;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej – pieszo-jezdni, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-Dxs:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizację pieszo-jezdni,
 - c) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) dla terenów przeznaczonych pod poszerzenie dróg publicznych klasy lokalnej,

oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-Lp i 2KD-Lp:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przeznaczenie pod poszerzenie istniejących dróg klasy lokalnej zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
- c) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu.

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

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

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 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.