

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Czerwonak**  
**z dnia .....**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kliny – część A”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze 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 ze zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kliny – część A” 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 „Kliny – część A”;
  - 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**

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **głównej połaci dachowej** – należy przez to rozumieć przeważającą powierzchnię dachu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na której mają być sytuowane ściany budynków, z dopuszczeniem odstępstw na długości ściany nie większej niż 25%;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **pieszno-jezdni** - należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 7) **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;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

### § 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM**;
- 3) teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 2R**;
- 6) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-Z, KD-D**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami **1E, 2E i 3E**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - b) tablic i urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem pkt 2 lit. b,
  - c) ogrodzeń pełnych,
  - d) ogrodzeń betonowych,
  - e) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem terenu **ZP**;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
  - b) szyldów, o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>,
  - c) kondygnacji podziemnych,
  - d) tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
  - e) ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie wyższej niż 1,8 m, z uwzględnieniem pkt 1 lit d,
  - f) obiektów małej architektury, w tym placów zabaw.

### § 5

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenach **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach **RM**, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) w przypadku lokalizacji funkcji przedszkoli, żłobków, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, z wyłączeniem mikroinstalacji.

## § 6

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych, na terenach dróg publicznych ustala się jednolite zagospodarowanie poszczególnych elementów pasów drogowych w zakresie oświetlenia, nawierzchni jezdni, chodników.

## § 7

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych, w tym bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
  - a) 15% działki budowlanej na terenie **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN**,
  - b) 20% działki budowlanej na terenach **8MN, 9MN, 10MN, 11MN**;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 45% działki budowlanej,
- 7) intensywność zabudowy:
  - a) nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,5 na terenie **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN**,
  - b) nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,6 na terenach **8MN, 9MN, 10MN, 11MN**;
- 8) wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych nie większą niż 9 m,
  - b) pomocniczych nie większą niż 5 m;
- 9) geometrię dachów – strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°- 40°;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
  - a) 2000 m<sup>2</sup> na terenie **1MN**,
  - b) 1200 m<sup>2</sup> na terenach **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**, z uwzględnieniem pkt 11,
  - c) 2500 m<sup>2</sup> na terenie **2MN**;
- 11) na terenie **10MN** wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 10 lit. b powstałej w wyniku wydzielenia drogi wewnętrznej **8KDW**;
- 12) dopuszczenie:
  - a) przebudowy i rozbudowy istniejących budynków o wysokości innej niż ustalona w pkt 8, z możliwością zachowania ich wysokości,
  - b) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejących budynków zachowania istniejącej geometrii dachu;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 6;
- 14) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

## § 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1RM i 2RM** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,

- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
  - a) 40% na terenie **1RM**
  - b) 10% na terenie **2RM**;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż:
  - a) 35% na terenie **1RM**,
  - b) 50% na terenie **2RM**;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) na terenie **1RM** nie mniejszą niż 0 i nie większą niż 1,2;
  - b) na terenie **2RM** nie mniejszą niż 0 i nie większą niż 0,6;
- 5) wysokość budynków nie większą niż 9 m;
- 6) geometrię dachów - strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°- 40°, z wyjątkiem budynków pomocniczych, inwentarskich, dla których dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 7) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 6;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

## § 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **US** ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji boisk sportowych, urządzeń sportowych, placów zabaw oraz wiat o wysokości nie większej niż 6 m;
- 3) dostęp do przyległych dróg publicznych.

## § 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **ZP** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących obiektów budowlanych, w tym obiektów małej architektury, oraz nagrobków, z dopuszczeniem ich renowacji;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej działki nie mniejszy niż 50%;
- 3) dostęp do drogi publicznej poprzez teren **US**.

## § 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1R**, **2R** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania, z uwzględnieniem § 16 pkt 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych;
- 3) wysokość tuneli foliowych do 4,0 m;
- 4) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

## § 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **KD-Z**, **KD-D** ustala się:

- 1) dla terenu **KD-Z**:
  - a) lokalizację jezdni,

- b) dopuszczenie lokalizacji chodników, ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji wiat przystankowych komunikacji autobusowej,
  - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dla terenu **KD-D**:
- a) lokalizację jezdni,
  - b) dopuszczenie lokalizacji chodników, z dopuszczeniem ich zamiany na ścieżki pieszo-rowerowe,
  - c) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

### § 13

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW** ustala się:

- 1) lokalizację pieszo-jezdni, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ścieżki pieszo-rowerowej,
- 3) szerokość:
  - a) dla jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
  - b) dla pieszo-jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
  - c) dla chodnika nie mniejszą niż 1,5 m,
  - d) dla ścieżki pieszo-rowerowej nie mniejszą niż 3,0 m.

### § 14

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1E**, **2E** i **3E** ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;
- 4) dowolną geometrię dachów;
- 5) dostęp do przyległych dróg publicznych.

### § 15

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na 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 obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

### § 16

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

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach **1R**, **2R**, **US**, **ZP**, **KD-Z**, **KD-D**, **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**;
- 2) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej,

- w tym linii elektroenergetycznych;
- 3) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu istniejących rurociągów naftowych DN 800 i DN 500, zgodnie ze strefą bezpieczeństwa, wskazaną na rysunku planu, wynoszącą 20 m od osi rurociągu DN 800 i 16 m od osi rurociągu DN 500, w których zakazuje się sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5,0 m od osi rurociągów naftowych.

### § 17

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

- 1) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
  - a) 2000 m<sup>2</sup> na terenie **1MN**,
  - b) 1200 m<sup>2</sup> na terenach **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**,
  - c) 2500 m<sup>2</sup> na terenie **2MN**.

### § 18

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się klasę drogi publicznej:
  - a) na terenie **KD-Z** – zbiorczą,
  - b) na terenie **KD-D** – dojazdową,
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 5) na terenach komunikacji dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 6) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 1RM, 2RM** w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu użytkowego dodatkowe 2 miejsca postojowe.

### § 19

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się, z uwzględnieniem § 4 pkt 1 lit. a oraz § 5 pkt 4:

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

### § 20

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 4, § 4 pkt 1 lit. b, c, d oraz § 4 pkt 2 lit. b, e, f 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.

**§ 21**

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%.

**§ 22**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

**§ 23**

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