

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK
Z DNIA

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Promnice – rejon ulicy Topolowej, Zalesie i Wojska Polskiego”**

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 zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) uchwala się, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Promnice – rejon ulicy Topolowej, Zalesie i Wojska Polskiego”, 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. 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) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;

- 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) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 70% ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;
- 5) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 6) **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;
- 7) **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**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) teren drogi publicznej – klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 4) teren drogi publicznej – klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 5) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie zachowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2 m² i wysokości nie większej niż 2 m;

- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym powierzchnia szyldu nie może przekraczać 2 m², z zastrzeżeniem § 17;
- 4) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 3 i § 17;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z zastrzeżeniem § 17.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej oraz łączności publicznej;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami **MN**, dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW**, dla którego obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach ochrony stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz ewidencji zabytków pod nr AZP 49-28/84 oraz nr AZP 49-28/85, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych;
- 2) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych na terenie **MW**, ustala się nakaz uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków

wszelkich robót budowlanych i konserwatorskich mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków, tj. zmianę kubatury, wystroju elewacji.

§ 7.

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

1) lokalizację:

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

2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego;

3) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku pomocniczego;

4) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych oraz budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki;

5) powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego nie większą niż 50 m²;

6) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

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,

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) intensywność zabudowy:

- a) od 0 do 0,75 dla zabudowy wolno stojącej,
- b) od 0 do 1,05 dla zabudowy bliźniaczej,

10) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
- b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 5,5 m do najwyższego punktu dachu;

11) geometrię dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych - strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni dachu,
- b) dla budynków pomocniczych - o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

12) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- a) nie mniejszą niż 650 m² dla zabudowy wolno stojącej,
- b) nie mniejszą niż 380 m² dla zabudowy bliźniaczej,

13) dostępność komunikacyjną terenów:

- a) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami obszaru objętego planem,
- b) **6MN** z przyległych dróg publicznych poprzez dojazdy i dojścia przez tereny **5MN** i **MW**.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 12, nie dotyczą wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy.

§ 8.

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

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 42% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 0 do 2;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 12 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla budynków pomocniczych nie większą niż 6 m;
- 7) dach dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 50°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m²;
- 9) dostępność komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych poprzez dojazdy i dojścia przez teren **5MN**.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 8, nie dotyczą wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy.

§ 9.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu **KD-G** ustala się:

- 1) klasyfikację drogi publicznej – droga klasy głównej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 10.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu **KD-L** ustala się:

- 1) klasyfikację drogi publicznej – droga klasy lokalnej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 11.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu **KD-D** ustala się:

- 1) klasyfikację drogi publicznej – droga klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12.

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) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu **KD-G** ograniczeń wynikających z położenia w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu **KD-G** ograniczeń wynikających z położenia w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

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

- 1) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) 16 m dla zabudowy wolno stojącej,
 - b) 10 m dla zabudowy bliźniaczej;

- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 7 ust. 1 pkt 12, § 8 ust. 1 pkt 8;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 14.

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

- 1) na terenie **KD-G** zakaz zabudowy obiektami trwałymi, stosowania nawierzchni trwałej i utwardzonej oraz zakaz nasadzeń drzew i krzewów w strefie bezpiecznej eksploatacji, w minimalnej odległości 0,5 m od osi kabla doziemnego istniejącej wojskowej infrastruktury teletechnicznej, niezbędnej dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków na terenach **KD-G, KD-L, KD-D**.

§ 15.

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 ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielienia w budynku lokalu użytkowego dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej na terenach **MN**,
 - b) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny na terenie **MW**;
- 4) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

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) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.

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 3 - 5 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.

§ 18.

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.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 20.

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