

UCHWAŁA NR .../2020
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia ... 2020 r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – działka nr 223/4”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kicin – działka nr 223/4”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 219/XXXV/2000 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 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kicin – działka nr 223/4”;
 - 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

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12 stopniom;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 30 i mniejszym niż 45 stopni;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość elewacji budynku od linii rozgraniczającej tereny;

- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie kondygnacji nadziemnej;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, porządkowej, turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacyjnej;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 10) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o docelowej wysokości nie mniejszej niż 4 m.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem MN/U;
- 2) teren zieleni oznaczony symbolem Z.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) na terenie MN/U lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi, na odległość do 1,5 m, dopuszcza się przekroczenia elementów zabudowy: wykuszy, lukarn, gzymsów, okapów, balkonów, tarasów, klatek schodowych, pochylni, schodów, ganków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na terenie MN/U:
 - budynków pomocniczych oraz wiat wyłącznie murowanych lub drewnianych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - nie więcej niż jednego szyldu na działce budowlanej, o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m², na elewacjach budynków lub ogrodzeniu, z uwzględnieniem §13,
 - reklam o powierzchni nie większej niż 4 m² wyłącznie na elewacjach budynków usługowych lub w przypadku usług w budynkach mieszkalnych, z uwzględnieniem §13,
 - ogrodzeń ażurowych, z uwzględnieniem pkt 3 lit. c oraz §13,
 - b) obiektów małej architektury, z uwzględnieniem §13,
 - c) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i wysokości nie większej niż 2 m;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,

- b) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem lokalizacji obiektów niezbędných na czas trwania prac budowlanych,
- c) ogrodzeń, w tym z betonowych elementów prefabrykowanych, z uwzględnieniem §13,
- d) szyldów, z wyjątkiem dopuszczonych w pkt 2 lit. a tiret 2, z uwzględnieniem §13,
- e) reklam, z wyjątkiem dopuszczonych w pkt 2 lit. a tiret 3, z uwzględnieniem §13.

§5

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

- 1) na terenie Z:
 - a) ochronę walorów krajobrazowych poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,
 - b) zachowanie zieleni wysokiej z uwzględnieniem inwestycji dopuszczonych planem i przepisów odrębnych;
- 2) zachowanie ukształtowania terenu, w tym na terenie Z fragmentu skarpy od przyległych wód powierzchniowych zlokalizowanych poza planem, z uwzględnieniem inwestycji dopuszczonych planem;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych, z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenu MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) na terenie MN/U w przypadku lokalizacji:
 - usług oświaty, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - usług zdrowia, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów szpitali poza miastami;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków jako wolno stojących, w tym lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego lub jednego usługowego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji, na działce budowlanej:
 - a) maksymalnie jednego wolno stojącego budynku pomocniczego lub wiaty,
 - b) budynku pomocniczego lub wiaty sytuowanych:
 - jako dobudowane lub zblokowane z budynkiem mieszkalnym bądź usługowym,
 - przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

- 3) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki, w tym dla budynku pomocniczego, wiaty powierzchnię zabudowy nie większą niż 50 m²;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych i usług o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m²;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów – 1200 m²;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych do 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków pomocniczych, wiat do 4,5 m a w przypadku dachu płaskiego do 3,5 m;
- 9) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,2;
- 10) dachy:
 - a) strome, z dopuszczeniem dachu płaskiego na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni dachu, z uwzględnieniem lit. c,
 - b) o dowolnej geometrii dla budynków pomocniczych, wiat,
 - c) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 11) dostęp do przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §11 pkt 2, 3, 4.

§7

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 95% powierzchni terenu.

§8

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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) wskazuje się teren chroniony na podstawie przepisów odrębnych – obszar otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 2) ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w której znajduje się cały obszar planu.

§9

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych

planem miejscowym:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się dopuszczenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu następujących parametrów nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi od 70 do 110 stopni,
 - c) na terenie MN/U minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§10

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenie Z;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11

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

- 1) na terenie Z dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych lub rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem, że nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu;
- 2) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
 - b) na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w budynkach usługowych: 1 stanowisko postojowe;
- 3) na każde 10 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświaty, kultury, sportu – 1 miejsce postojowe dla rowerów;
- 4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem §4 pkt 3 lit. a;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji odprowadzenia do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych,
 - c) w gaz, z sieci gazowej;
- 6) dopuszczenie stosowania paliw, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej do indywidualnych systemów ogrzewania, z uwzględnieniem §5 pkt 6;
- 7) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej o wysokości nie większej niż 3,6 m, dachem płaskim, z uwzględnieniem pkt 5;
- 8) w przypadku dopuszczenia lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie większej niż 50 m², z prawem zabudowy do 100% jej powierzchni.

§13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w §4 pkt 2 lit. a tiret 2, 3, 4 i lit. b oraz pkt 3 lit. c, d, e obowiązują do czasu podjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

§14

Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

§15

W granicach objętych planem tracą moc ustalenia wynikające z uchwały Nr 400/LXIV/2002 Rady Gminy Czerwonak z dnia 9 października 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kicin (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2002 r. Nr 142 poz. 3876).

§16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§17

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

Województwa Wielkopolskiego.