

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku

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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, uchwalonego 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, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek garażowy z częścią gospodarczą;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany budynku;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN i 24MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolami: **U**;
- 3) teren zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
- 4) teren zabudowy usługowej – usług zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ**;
- 5) teren zabudowy usługowej – usług rekreacji i turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP**;
- 7) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;
- 8) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolami: **1ZI i 2ZI**;
- 9) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E i 3E**;
- 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL i 3KDL**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD**;
- 13) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Kx, 2Kx, 3Kx, 4Kx, 5Kx, 6Kx, 7Kx i 8Kx**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych – pieszo-jezdni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDWx, 2KDWx, 3KDWx i 4KDWx**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych,

b) lokalizację:

- budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub w granicy działki budowlanej,
- urządzeń budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- obiektów małej architektury,
- ogrodzeń ażurowych,
- ogrodzeń pełnych o maksymalnej wysokości 1,60 m,
- sztyldów o maksymalnej powierzchni 1 m² w układzie równoległym do elewacji, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, w sposób nieprzesłaniający elementów i detali architektonicznych,
- lokalizację urządzeń reklamowych w wiatach przystankowych,
- tablic informacyjnych;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) innych tablic i urządzeń reklamowych niż wymienione w pkt 2 lit. b),
- b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- c) ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz innych niż wymienione w pkt 2 lit. b).

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

- 1) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,
 - b) obiektów usługowych w zakresie:
 - tartaków i stolarni,
 - hurtowni,
 - magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 300 m²,
 - zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych, materiałów sypkich albo części samochodowych,
 - punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
 - garaży na pojazdy ciężarowe,
 - stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
 - stacji paliw;
- 3) realizację nasadzeń zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym zieleni wysokiej, w formie pasów lub szpalerów, w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni na terenie o innym przeznaczeniu;
- 4) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN i 24MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) na terenie **UO** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) na terenie **UZ** jak dla terenów szpitali poza miastem,
 - d) na terenie **UT** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 1Kx, 2Kx, 3Kx, 4Kx, 5Kx, 6Kx, 7Kx** oraz **8Kx** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 10MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN** i **24MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m² albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce budowlanej,
 - b) kondygnacji podziemnej;
- 4) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty – nie więcej niż 4 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) geometrię dachów:
 - a) dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 20° dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 6) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 7) dopuszczalną kolorystykę elewacji budynków realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, jasne odcienie żółci, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

- 9) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,9;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m² z wyjątkiem terenu **3MN**, gdzie dopuszcza się powierzchnię nie mniejszą niż 350 m² oraz z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN, 8MN, 9MN, 11MN, 13MN i 19MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 4) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) geometrię dachów: dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 30° do 45°;
- 6) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 7) dopuszczalną kolorystykę elewacji budynków realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, jasne odcienie żółci, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,2;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 200 m² oraz z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 300 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 4) wysokość budynku usługowego nie więcej niż 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- 5) geometrię dachów: dachy płaskie;
- 6) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, jasne odcienie żółci, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,7;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby oświaty i kultury oraz związanych z nimi budynków i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnej,
 - b) dojazdów i dojść;
- 3) wysokość budynków - nie więcej niż 13 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) dowolną geometrię dachu;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,5;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej – usług zdrowia, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ** ustala się:

- 1) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby usług zdrowia;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnej,
 - b) dojazdów i dojść;
- 3) wysokość budynków nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) geometrię dachów: dachy płaskie;
- 5) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, jasne odcienie żółci, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,9;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej – usług rekreacji i turystyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT** ustala się:

- 1) lokalizację budynków związanych z turystyką i rekreacją oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnej,
 - b) dojazdów i dojść;
- 3) wysokość budynków - nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) dowolną geometrię dachu;
- 5) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, jasne odcienie żółci, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,6;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP** i **4ZP** ustala się:

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 70%;
- 3) lokalizację ciągu pieszo – rowerowego, wskazanego na rysunku planu na terenie **4ZP**;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) boisk i urządzeń sportowych,
 - b) placów gier i zabaw,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oraz poprzez publiczne ciągi pieszo-rowerowe.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zieleni nieurządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZO** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 95%;
- 4) lokalizację ciągu pieszo – rowerowego wskazanego na rysunku planu;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZI** i **2ZI** ustala się:

- 6) nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym zimozielonej, kształtowane jako pasy;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 90%;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E**, **2E** i **3E** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) wysokość stacji transformatorowych nie większą niż 3,5 m;
- 3) dowolną geometrię dachu;
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszy niż 10%;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) klasę zbiorczą drogi;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDL** i **3KDL** ustala się:

- 1) klasę lokalną drogi;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD** i **9KDD** ustala się:

- 1) klasę dojazdową drogi;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Kx**, **2Kx**, **3Kx**, **4Kx**, **5Kx**, **6Kx**, **7Kx** i **8Kx** ustala się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego lub ciągu pieszego.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych – pieszo-jezdni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW_x**, **2KDW_x**, **3KDW_x** i **4KDW_x** ustala się:

- 1) lokalizację pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej.

§ 23. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 24. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 5 m.

§ 25. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) na terenie oznaczonej na rysunku planu strefy sanitarnej od cmentarza o szerokości 50 m i 150 m obowiązują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów, określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej, w tym jezdni z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 3) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie nieruchomości na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem lit. c i lit. d,
 - c) 3 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych na terenie **UO** i **U**,
 - d) 1 stanowisko postojowe na każdy pokój hotelowy;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych;
- 6) lokalizację stacji transformatorowych na terenach **1E, 2E, 3E** oraz dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych na innych terenach;
- 7) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej na innych terenach niż o symbolach **1E, 2E, 3E**:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;
 - c) wysokość nie większą niż 4 m,
 - d) dowolną geometrię dachu;
 - e) dla usytuowania stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 28. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 29. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2020
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia 2020 r.

Wójt Gminy Czerwonak przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku na podstawie uchwały nr 167/XVIII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 23 stycznia 2020 r.

Celem opracowania planu jest wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy usługowej, w tym usług oświaty (szkoła podstawowa) oraz usług zdrowia (ośrodek zdrowia), a także obszarów przestrzeni publicznych i rekreacji. W planie zostaną określone parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady obsługi komunikacyjnej omawianego obszaru. Opracowany dokument pozwoli na kompleksowe zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury i intensywności zabudowy do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych przedmiotowego terenu oraz jego otoczenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:
 - wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
 - określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
 - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
 - określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz zachowanie terenów zieleni otwartej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzyskanie uzgodnienia projektu planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
 - ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:
 - optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;
- 7) prawo własności, poprzez:
 - uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
 - wyznaczenie funkcji terenu w oparciu o stan istniejący i w nawiązaniu do przeznaczenia wyznaczonego w obowiązującym planie,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:
 - zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:
 - ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
 - wyznaczenie terenów usługowych, w tym usług oświaty i zdrowia, terenów dróg publicznych, terenów dróg publicznych i ciągów pieszo-rowerowych.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:
 - dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
 - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
 - zebranie wniosków do planu,
 - przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
 - rozpatrzenie wniosków nadesłanych do planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:
 - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
 - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:
 - ustalenie zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej,
 - dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych obrębu Czerwonak. Na terenie planu znajduje się przedszkole publiczne, a także budynki mieszkalne jednorodzinne, zlokalizowane przy ulicach: Świętego Wojciecha, Bolesława Chrobrego, Kazimierza Wielkiego, Jana III Sobieskiego, Marysieńki, Mieszka I,

Świętej Jadwigi, Władysława Jagiełły, Polnej, Dąbrówki, dlatego też wskazane w projekcie planu nowe tereny inwestycyjne będą stanowić kontynuację istniejącej zabudowy. W projekcie planu następuje uszczegółowienie przeznaczenia terenu, zapisanego w obecnie obowiązującym planie miejscowym, co będzie w pełni wykorzystywać walory miejsca. Planowana w projekcie planu zabudowa znajduje się pośrodku już zurbanizowanych oraz będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. Na terenie planu zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 322 i 323, które stanowią dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na wyznaczenie oraz bezpośrednie sąsiedztwo dróg publicznych, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy na dotychczas nie zabudowanych działkach umożliwi mieszkańcom, pracownikom i korzystającym z usług maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie wysunięcia przed linie zabudowy pochylni i dźwigów zewnętrznych, które poprawiają dostępność osób niepełnosprawnych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na przeważającym obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak, zatwierdzony uchwałą nr 156/XXX/97 Rady Gminy Czerwonak z dnia 9 października 1997 r.

Zgodnie z uchwałą Nr 518/LVI/2018 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tereny, gdzie obowiązują plany miejscowe uchwalone w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zostały wskazane do opracowania nowych planów miejscowych w pierwszej kolejności w celu ich uaktualnienia i dostosowania do obecnych wymogów i standardów w planowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym a także w wyniku częściowego braku aktualności obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalenie jego zmiany będzie zgodne z wynikami analizy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Plan nie będzie generował kosztów związanych z wykupem prywatnych terenów pod drogi publiczne, ale wyznacza nowy teren usług oświaty, na terenie prywatnym. Szczegółowe dane odnośnie powierzchni ewentualnego wykupu zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

12 lutego 2020 roku ogłoszono w prasie komunikat o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Czerwonak w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 12 lutego 2020 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku. W odpowiedzi pismami z dnia 18 lutego 2020 r. – PPIS oraz z 11 marca 2020 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Dnia 21 lipca 2020 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 2020 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej nie zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej oraz gruntów leśnych z produkcji leśnej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: 2020 r. do 2020 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 2020 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Czerwonak w terminie do dnia 2020 r.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Czerwonak projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak, na podstawie uchwały nr 167/XVIII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 23 stycznia 2020 r. celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.