



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 3 listopada 2020 r.

Poz. 8171

### UCHWAŁA NR 254/XXVII/2020 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 22 października 2020 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – część północna”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086, 471) uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – część północna”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, 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) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

**§ 2.** Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 3) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej służący zabezpieczeniu jej prawidłowego funkcjonowania, którego osią jest rzut poziomy osi linii elektroenergetycznej;

- 5) 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;
- 6) strefie ochronnej – należy przez to rozumieć strefę wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej, której granicą jest natężenie pola elektromagnetycznego o wartości przekraczającej poziom dopuszczalny przepisami odrębnymi;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, porządkowej, turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacyjnej.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 3) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 4) teren rolniczy oznaczony symbolem R;
- 5) teren rolniczy z dopuszczeniem funkcji leśnej oznaczony symbolem R/ZL;
- 6) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczone symbolami KD-L;
- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) wymagania geometrii dachu określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami, w tym także w postaci werand i ganków;
- 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami MN i U, na których dopuszcza się lokalizację ogrodzeń o wysokości do 1,8 m, z wyłączeniem ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z betonowych płyt prefabrykowanych;
- 4) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>;
- 5) ustalenia określone w pkt 3 i 4 obowiązują do momentu przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

**§ 5.** W zakresie zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział na działki z uwzględnieniem parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nakazuje się aby kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego wynosił 90° z tolerancją 15°;
- 3) dopuszcza się scalanie i podział na działki o parametrach innych niż określone w punktach 1 i 2, na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) nie ustala się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

**§ 6.** W zakresie ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu:

- 1) nakazuje się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalonymi dla Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” oraz jego otuliny, w granicach których znajduje się obszar objęty planem;

- 3) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalonymi dla obszaru Natura 2000 „Uroczyska Puszczy Zielonki”, w granicach którego znajduje się część obszaru objętego planem.

**§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:**

- 1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, w granicach których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

**§ 8. W zakresie obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej przyległej lub dostępnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub przyległego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zapewnić:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
  - c) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:**

- 1) dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło oraz usługi teletechniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:**

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami ZL, R, R/ZL, KD-L i KDW;
- 2) ustala się pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustala minimalne wymiary w rzucie poziomym dla linii średniego napięcia 15 kV – po 7 m na każdą stronę od osi linii;
- 3) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej odległości, o których mowa w pkt 2 przestają obowiązywać;
- 4) ustala się strefę ochronną wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, której wymiary oraz zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
- 5) ustala się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 zbudowanego w 1973 r. o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 Mpa, dla której ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakazuje się uzgadniać wszelkie zamierzenia inwestycyjne z operatorem gazociągu.

**§ 11. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem lokalizacji obiektów niezbędnych na czas trwania prac budowlanych, pod warunkiem zachowania odległości określonych przepisami odrębnymi.**

**§ 12. Na obszarze objętym planem nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 13.** Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN, dla którego:

- 1) ustala się realizację zabudowy w układzie szeregowym;
- 2) w granicach każdej działki dopuszcza się:
  - a) 1 segment mieszkalny,
  - b) 1 wiatę o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>;
- 3) dla wiat dopuszcza się lokalizację na granicy działki;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 60% powierzchni działki;
- 6) ustala się wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
  - b) wiat do 5,5 m,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej do 9 m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnej;
- 8) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,4, a w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,6;
- 9) ustala się dachy dwuspadowe kryte materiałem w odcieniach koloru brązowego lub szarego o pochyleniu połaci:
  - a) od 40° do 45° dla budynków mieszkalnych,
  - b) do 45° dla wiat;
- 10) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 1500 m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu nowo wydzielonej działki co najmniej 7 m;
- 11) ustala się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenu oznaczonego symbolem ZL.

**§ 14.** Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego:

- 1) dopuszcza się usługi w zakresie turystyki i rekreacji, opieki zdrowotnej i weterynaryjnej, edukacji, kultury, obsługi finansowej i prawnej, informatyki, administracji, projektowania lub kultu religijnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację 1 lokalu o funkcji mieszkalnej;
- 3) ustala się realizację zabudowy w układzie wolnostojącym;
- 4) w granicach każdej działki dopuszcza się 2 wiaty o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>;
- 5) dla wiat dopuszcza się lokalizację na granicy działki, a obowiązujące linie zabudowy stanowią linie nieprzekraczalne;
- 6) ustala się powierzchnię zabudowy do 10% powierzchni działki;
- 7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 70% powierzchni działki;
- 8) ustala się wysokość:
  - a) budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i 11 m,
  - b) wiat do 5,5 m,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej do 9 m;
- 9) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnej;
- 10) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,2;

- 11) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe kryte materiałem w odcieniach koloru brązowego lub szarego o pochyleniu połaci:
  - a) od 30° do 45° dla budynków,
  - b) do 45° dla wiat;
- 12) dla wszystkich budynków i wiat w granicach jednej działki nakazuje się pokrycie dachu materiałem w takim samym kolorze;
- 13) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 3000 m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu nowo wydzielonej działki co najmniej 15 m;
- 14) ustala się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenu oznaczonego symbolem ZL.

**§ 15.** Ustala się teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem ZL, dla którego:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje wyłączenia gruntów leśnych z produkcji;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 98% powierzchni terenu;
- 4) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 10 m.

**§ 16.** Ustala się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem R, dla którego:

- 1) ustala się działalność rolniczą;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych oraz konnych o nawierzchni gruntowej wraz z przyległymi miejscami odpoczynku o powierzchni do 100 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> na potrzeby obiektów, o których mowa w pkt 2;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc odpoczynku oraz wiat, o których mowa w pkt 2 i 3 w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN500;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 98% powierzchni terenu;
- 6) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 15 m.

**§ 17.** Ustala się teren rolniczy z dopuszczeniem funkcji leśnej oznaczony na rysunku planu symbolem R/ZL, dla którego:

- 1) ustala się działalność rolniczą lub leśną;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych oraz konnych o nawierzchni gruntowej wraz z przyległymi miejscami odpoczynku o powierzchni do 100 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> na potrzeby obiektów, o których mowa w pkt 2;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 98% powierzchni terenu;
- 5) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 15 m.

**§ 18.** Ustala się tereny publicznych dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-L i 2KD-L, dla których:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 15 m.

**§ 19.** Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW, dla którego:

- 1) dopuszcza się lokalizację jezdni, ciągów rowerowych lub pieszo-rowerowych, chodników, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia oraz pozostałych elementów wyposażenia ulic;
- 2) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

3) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 10 m.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

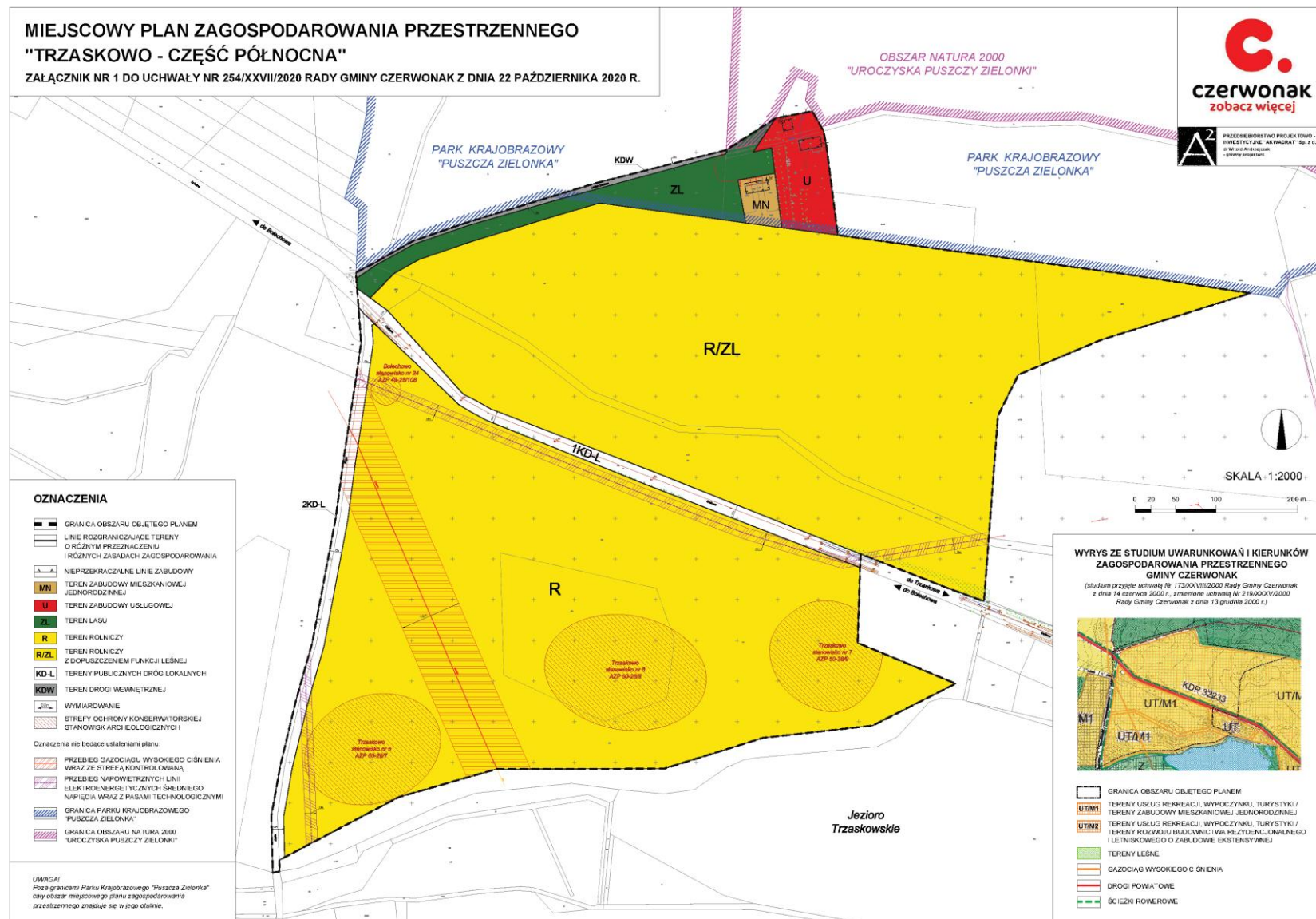
**§ 20.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 21.** Cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach obszaru objętego koncesją nr 10/2007/Ł z dnia 9 lutego 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w rejonie „Murowana Goślina – Kłecko”, ważną do dnia 9 lutego 2047 r.

**§ 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.

Przewodniczący  
Rady Gminy Czerwonak  
(-) Wojciech Skrzekut



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr 254/XXVII/2020  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 22 października 2020 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego**  
**planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – część północna”**

W trakcie procedury planistycznej, podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 27 lipca 2020 r. do 20 sierpnia 2020 r. oraz w terminie zbierania uwag tj. do dnia 3 września 2020 roku, do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga, stąd nie zachodzi potrzeba rozstrzygania uwag.



Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr 254/XXVII/2020  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 22 października 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo – część północna” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086, 471) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Czerwonak oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prawnego („PPP”), a także właścicieli nieruchomości.