



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 3 listopada 2020 r.

Poz. 8173

### UCHWAŁA NR 256/XXVII/2020 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 22 października 2020 r.

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

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:

**§ 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.** Ilekroć 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 zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-Z;
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 zieleni 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 i zamieszkania zbiorowego.

**§ 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) nie mniejszą niż 380 m<sup>2</sup> 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) 5MN z drogi publicznej – ul. Północnej,
  - c) 6MN z drogi publicznej – ul. Północnej 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 m<sup>2</sup>;
- 9) dostępność komunikacyjną terenu z drogi publicznej – ul. Północnej 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-Z ustala się:

- 1) klasyfikację drogi publicznej – droga klasy zbiorczej;
- 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-Z 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-Z 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-Z 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-Z, 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 m<sup>2</sup> 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) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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 § 2 pkt 4, § 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.

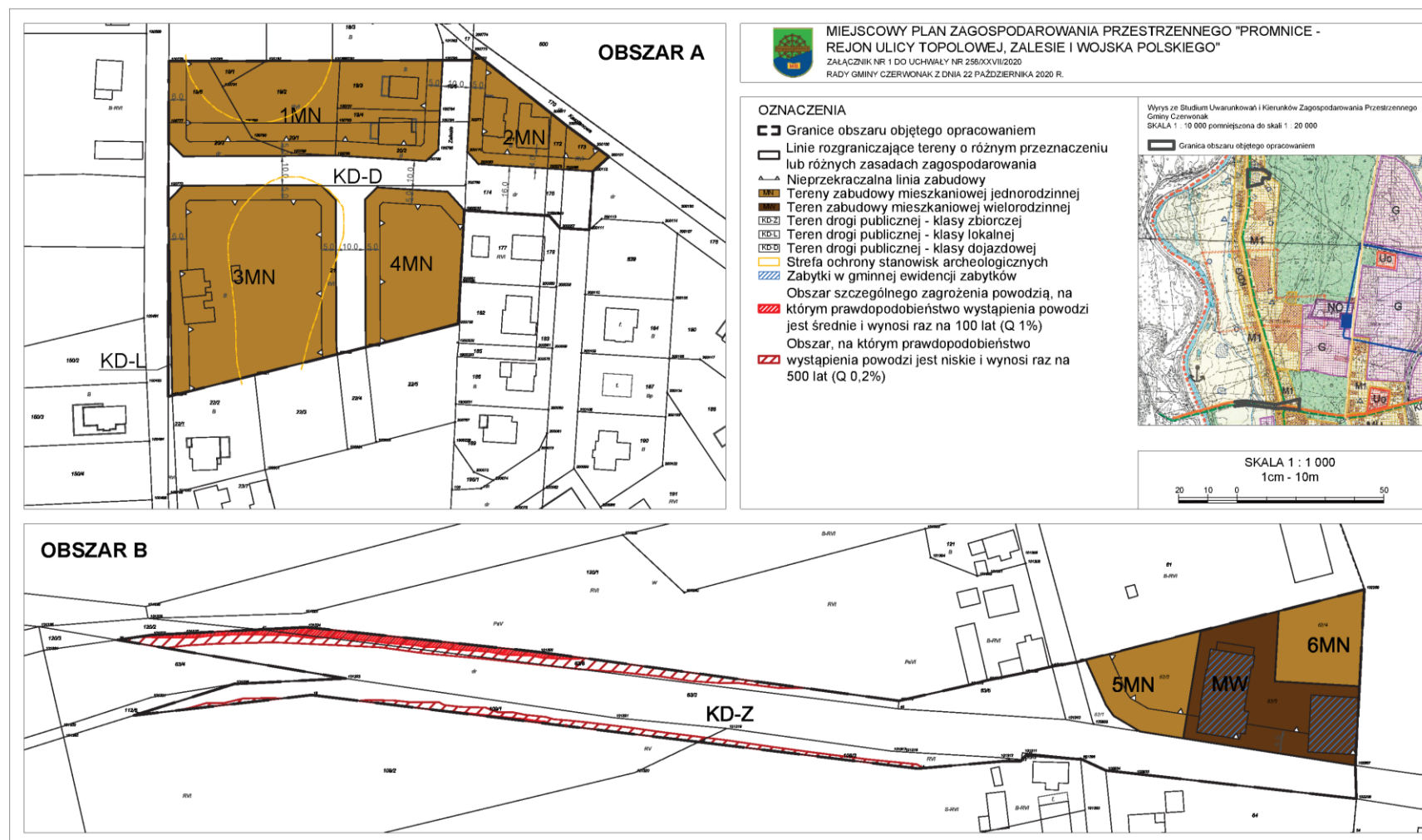
**§ 18.** Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 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.

Przewodniczący  
Rady Gminy Czerwonak  
(-) Wojciech Skrzekut

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr 256/XXVII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 22 października 2020 r.



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr 256/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 „Promnice – rejon ulicy Topolowej, Zalesie i Wojska**  
**Polskiego”**

W trakcie procedury planistycznej, podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 13 sierpnia 2020 r. do 14 września 2020 r. oraz w terminie zbierania uwag tj. do dnia 28 września 2020 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga, stąd nie zachodzi potrzeba rozstrzygania uwag.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr 256/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 „Promnice – rejon ulicy Topolowej, Zalesie i Wojska Polskiego” 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.