

**UCHWAŁA NR .../2021**  
**RADY GMINY CZERWONAK**  
**z dnia ... 2021 r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej”**

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 z późn. zm.) 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 – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej”, 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, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej”;
  - 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;
  - 4) załącznik Nr 4 – stanowiący zbiór danych przestrzennych planu.

**§2**

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12 stopniom;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25 i mniejszym niż 45 stopni;
- 3) **dominancie urbanistycznej** – należy przez to rozumieć obiekt bądź jego część, wyróżniający się w otoczeniu formą lub wysokością, podkreślający kompozycję urbanistyczną i ułatwiający orientację przestrzenną;

- 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) **parkingu w zieleni** – należy przez to rozumieć parking naziemny, na którym każde 5 miejsc postojowych dla samochodów przedzielone jest zielenią wysoką;
- 7) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie kondygnacji nadziemnej;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, porządkowej, turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacyjnej;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym bądź literowym;
- 12) **zabudowie usługowej sakralnej** – należy przez to rozumieć budynek kultu religijnego wraz z zabudową towarzyszącą;
- 13) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości nie mniejszej niż 4 m.

### §3

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

- 1) teren usług sakralnych oznaczony symbolem UK;
- 2) teren zieleni oznaczony symbolem Z;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KD-Z;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD-D i 2KD-D.

### §4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację na terenie UK budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się przekroczenia elementów zabudowy, takich jak: wykusz, lukarna, gzyms, okap, balkon, taras, klatka schodowa, pochylnia, schody, podcień, portyk, przy czym przekroczenia te nie mogą wychodzić poza granice terenu UK, z uwzględnieniem pkt 2 lit. a;
- 2) na terenie 2KD-D:
  - a) zachowanie elementów zabudowy istniejącego budynku w sposób zapewniający przejście i przejazd,
  - b) obiektu kultu religijnego, wskazanego na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) na terenie UK nie więcej niż 2 sztyldów, o łącznej powierzchni nie większej niż

- 5 m<sup>2</sup>, wyłącznie na elewacjach budynków, z uwzględnieniem §16,
- b) obiektów małej architektury, z uwzględnieniem §16,
  - c) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 2 m,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) ogrodzeń wyłącznie ażurowych, z uwzględnieniem pkt 4 lit. d i §16,
  - f) na terenie UK miejsc postojowych wyłącznie jako parkingów w zieleni,
  - g) na terenie 2KD-D miejsc postojowych wyłącznie w strefie wskazanej na rysunku planu;
- 4) zakaz lokalizacji:
- a) na terenach UK, Z i KD-Z nasadzeń zieleni wysokiej w strefie ochrony widoku, wskazanej na rysunku planu,
  - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem lokalizacji obiektów niezbędnych na czas trwania prac budowlanych,
  - d) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z uwzględnieniem §16,
  - e) reklam, z uwzględnieniem §16,
  - f) szyldów, z wyjątkiem dopuszczonych w pkt 3 lit. a, z uwzględnieniem §16,
  - g) na terenach Z, KD-Z, 1KD-D i 2KD-D miejsc postojowych, z uwzględnieniem pkt 3 lit. g.

## §5

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

- 1) na terenie Z ochronę gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w przypadku użytkowania na cele rolnicze;
- 2) zachowanie ukształtowania terenu, z uwzględnieniem inwestycji dopuszczonych planem;
- 3) na terenach UK i Z zachowanie zieleni wysokiej zlokalizowanej poza strefą ochrony widoku, wskazaną na rysunku planu, z uwzględnieniem inwestycji dopuszczonych planem;
- 4) na terenach UK, KD-Z, 1KD-D i 2KD-D zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji ustaleń planu do urządzenia zieleni na obszarze planu lub usunięcie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie, z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania, z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) na terenach KD-Z, 1KD-D i 2KD-D odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla ciągów pieszych i pieszo-rowerowych stosowanie nawierzchni umożliwiającej infiltrację wód opadowych lub roztopowych;
- 9) na terenie Z zagospodarowanie w sposób zapewniający ochronę wód powierzchniowych, wskazanych na rysunku planu poprzez zakaz zasypywania lub skanalizowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem

inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;

- 11) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na terenach UK i 1KD-D zachowanie i ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazanych na rysunku planu:
  - a) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków tj. budynków: plebanii i stodoły oraz figury przydrożnej wraz z jej ogrodzeniem poprzez:
    - zachowanie elewacji budynków, kształtu oraz pokrycia dachu,
    - zakaz stosowania zewnętrznej izolacji ceglanych fragmentów ścian budynków,
    - zakaz ich przebudowy i rozbudowy,
  - b) stanowiska archeologicznego wraz z jego strefą ochrony konserwatorskiej, wpisanego do ewidencji zabytków pod nr AZP 51-28/165, będącego pozostałością pradziejowego i historycznego osadnictwa poprzez uwzględnienie go przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu,
  - c) nakaz:
    - prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
    - uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych;
- 2) na terenie UK dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej poprzez powiązania piesze, w tym przystosowane do osób niepełnosprawnych z istniejącymi obiektami, w szczególności z kościołem p.w. św. Józefa zlokalizowanym poza planem.

## §7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach UK, 1KD-D i 2KD-D stosowanie jednolitych kolorystycznie oraz materiałowo rozwiązań nawierzchni oraz obiektów małej architektury w ramach każdego terenu.

## §8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK ustala się:

- 1) zachowanie budynków towarzyszących funkcji sakralnej;
- 2) lokalizację budynku kultu religijnego jako wolno stojącego;
- 3) dopuszczenie dla budynku kultu religijnego jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;

- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 7) wysokość:
  - a) budynku kultu religijnego do 15 m, przy czym dla dominanty urbanistycznej, zajmującej nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy tego budynku do 25 m,
  - b) budynków towarzyszących funkcji sakralnej do 9 m;
- 8) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1;
- 9) dachy:
  - a) strome dla budynków towarzyszących funkcji sakralnej, z uwzględnieniem lit. c,
  - b) dla budynku kultu religijnego o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
  - c) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 10) dostęp do terenów 1KD-D i 2KD-D oraz do drogi publicznej zlokalizowanej poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §15 pkt 5, 6, 7.

## §9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 95% powierzchni terenu;
- 2) dopuszczenie:
  - a) użytkowania terenu na cele rolnicze, z uwzględnieniem §5 pkt 1,
  - b) lokalizacji urządzeń wodnych, z wyjątkiem stawów;
- 3) dostęp do terenu 1KD-D oraz do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza planem wyłącznie poprzez teren 1KD-D, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz dostępu dla samochodów z terenu KD-Z.

## §10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z** ustala się:

- 1) w zakresie klasyfikacji dróg publicznych – drogę klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację fragmentu chodnika;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego.

## §11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D i 2KD-D ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację pieszo-jezdni lub jezdni z minimum jednostronnym chodnikiem;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów

zagospodarowania pasa drogowego;

- 4) zachowanie oraz dopuszczenie nasadzeń zieleni wysokiej w pasie drogowym, pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną.

## §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:

- 1) wskazuje się tereny chronione 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.

## §13

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) na terenie UK:
    - minimalna szerokość frontu działki – 50 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi publicznej od 70 do 110 stopni.

## §14

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach Z, KD-Z, 1KD-D i 2KD-D;
- 2) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zagospodarowaniu terenów istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych, na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

## §15

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury

technicznej ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego w granicach obszaru planu jak i z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) lokalizację ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego łączącego tereny 1KD-D i 2KD-D z południową granicą planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenie Z ciągów pieszych lub rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem, że nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu;
- 5) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla budynków towarzyszących funkcji sakralnej: 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego,
  - b) dla budynku kultu religijnego nie mniej niż 15 miejsc postojowych;
- 6) na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach kultu – 1 miejsce postojowe dla rowerów;
- 7) zapewnienie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem §4 pkt 4 lit. b,
- 10) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji odprowadzenia do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) 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;
- 13) dopuszczenie stosowania paliw, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej do indywidualnych systemów ogrzewania, z uwzględnieniem §5 pkt 13;
- 14) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszczenie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, sieci transmisyjnej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 16) na terenie UK dopuszczenie lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej o wysokości nie większej niż 3,6 m, z dachem płaskim, z uwzględnieniem pkt 17;
- 17) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, z prawem zabudowy do 100% jej powierzchni.

## **§16**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w §4 pkt 3 lit. a, b, e oraz pkt 4 lit. d, e, f, 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.).

## **§17**

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

## **§18**

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).

## **§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.