



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 7 kwietnia 2021 r.

Poz. 2815

### UCHWAŁA NR 319/XXXI/2021 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 11 lutego 2021 r.

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

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 i 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) uchwala się, 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

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

§ 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 przy 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 m<sup>2</sup> w układzie równoległym do elewacji, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, w sposób nieprzesłaniający elementów i detali architektonicznych,
- lokalizację urządzeń reklamowych w wiatkach 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 m<sup>2</sup>,
- 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 **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** oraz **7Kx** 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, 5MN, 6MN, 7MN, 10MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 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 m<sup>2</sup> albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem wydzielania 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: **3MN, 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 180 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem wydzielania 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 terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U** i **2U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 300 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnej,
  - b) dojazdów i dojść;
- 4) wysokość budynku usługowego:
  - a) nie więcej niż 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna na terenie **1U**,
  - b) nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenie **2U**;
- 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:
  - a) 35% powierzchni działki budowlanej na terenie **1U**,
  - b) 37% powierzchni działki budowlanej na terenie **2U**;
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż:
  - a) 20% powierzchni działki budowlanej na terenie **1U**,
  - b) 35% powierzchni działki budowlanej na terenie **2U**;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) od 0 do 0,7 na terenie **1U**,
  - b) 0 do 1,11 na terenie **2U**;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> na terenie **1U**,
  - b) 2000 m<sup>2</sup> na terenie **2U**, z dopuszczeniem wydzielania 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 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 1,4;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup> 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 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) domu spokojnej starości,
  - b) kondygnacji podziemnej,
  - c) 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) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,6;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

**§ 13.** 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 terenach: **3ZP i 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.

§ 14. 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.

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

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

§ 16. 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.

§ 17. 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.

§ 18. 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.

§ 19. 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.

**§ 20.** 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 i 7Kx** ustala się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego lub ciągu pieszego.

**§ 21.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych – pieszo-jezdni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, 4KDWx i 5KDWx** ustala się:

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

**§ 22.** 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 wskazuje się położenie w granicach koncesji „Szamotuły – Poznań Północ” na poszukiwanie, rozpoznawanie oraz wydobywanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego nr 3/2019/Ł z dnia 12 kwietnia 2019 roku – ważna do 12 kwietnia 2029 roku.

**§ 23.** 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.

**§ 24.** 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, w tym zastosowanie przepisów odrębnych w określonych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i SN – do czasu przebudowy tych linii na linię kablowe;
- 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.

**§ 25.** 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 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem lit. c, lit. d i lit. e,
  - c) 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług na terenie **UO**,
  - d) 1 stanowisko postojowe na 350 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług na terenie **2U**,
  - e) 1 stanowisko postojowe na każdy pokój hotelowy;
- 4) zapewnienie minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej na terenach: **UO, 2U, UT**;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.



**§ 26.** 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 m<sup>2</sup>,
  - 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.

**§ 27.** 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.

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

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Przewodniczący Rady Gminy Czerwonak  
(-) Wojciech Skrzekut

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr 319/XXXI/2021  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 11 lutego 2021 r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak  
w Czerwonaku**

Załącznik nr 1 do uchwały Nr 319/XXXI/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 11 lutego 2021 roku  
Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. .... z dnia ..... 2021 roku

SKALA 1 : 1 000

0 10 20 40  
metrów



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr 319/XXXI/2021  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 11 lutego 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku**

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

**§ 1. Zgłaszający uwagi:** osoba fizyczna

1. **Treść uwagi:** dla terenu 2ZP proszę dopisać nakaz realizacji placu zabaw oraz siłowni zewnętrznej, z uwagi na brak zapisów o zachowaniu placu zabaw na terenie 10MW. Uwagę argumentuję:

- osiedle Czerwonak nie dysponuje placem zabaw otwartym cały dzień (Orlik otwarty jest dopiero w godzinach popołudniowych),
- trzykrotne zwiększenie ilości mieszkańców na osiedlu (na podstawie planu Czerwonak) spowoduje zwiększenie ilości dzieci, a plac zabaw na Orliku nie zaspokoi zapotrzebowania na atrakcje dla dzieci. Dodatkowo wnioskuję dla terenu 2ZP dopuszczenie budowy 5 miejsc postojowych dla placu zabaw oraz postawienie ławeczek oraz śmietników.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Zgodnie z § 40 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie „odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę (...) powinna wynosić co najmniej 10 m”. W związku z powyższym, teren 2ZP stanowiący wąski pas zieleni, otoczony drogami nie może zostać przeznaczony ani pod plac zabaw ani pod siłownię zewnętrzną.

Najbardziej predestynowanym miejscem do lokalizacji ewentualnego placu zabaw i siłowni zewnętrznej jest teren 4ZP, na którym zarówno zapisy projektu planu jak i wspomniane rozporządzenie umożliwią tego typu inwestycje. Projekt planu dopuszcza lokalizację obiektów małej architektury na terenie 2ZP, tym samym możliwa jest realizacja ławeczek czy śmietników.

2. **Treść uwagi:** na terenie 6KDD, wyznaczyć odnogę od drogi głównej jako 8m, Aquanet Sp. z o.o. w Poznaniu prosi o wyznaczenie 8 metrowych pasów drogowych ze względu na strefowanie od infrastruktury.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Teren 6KDD został wyznaczony zgodnie z obecnymi granicami ewidencyjnymi oraz zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania. 6m część terenu KDD obsługuje tylko jedną stronę zabudowy, a w drodze zostały wybudowane wszystkie media: sieć gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacyjna oraz wodociągowa, dlatego wnioskowane poszerzenie do 8 metrów nie jest zasadne, tym bardziej, że infrastruktura techniczna może być lokalizowana również na terenie 2ZP.

3. **Treść uwagi:** dla całego osiedla Czerwonak proszę o:

- wprowadzenie organizacji ruchu na drogach publicznych równorzędnego
- wprowadzenie zakazu parkowania na drodze publicznej poza wyznaczonymi miejscami,
- dla całego osiedla Czerwonak wprowadzenie zakazu montażu progów zwalniających,
- wprowadzenie zapisu do uchwały mpzp o zakazie parkowania na terenie dróg publicznych.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Organizacja ruchu nie stanowi przedmiotu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 2. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**1. Treść uwagi:** Proponowany przez autorów planu minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki jest, moim zdaniem zbyt wysoki. Jest on nietypowo wysoki w porównaniu do innych inwestycji o podobnym charakterze. Dodać tu należy, że stosowany do niedawna zasięg wliczania do powierzchni biologicznie czynnej np. miejsc parkingowych utwardzonych tzw. geograta lub przy pomocy innych tego typu rozwiązań jest nieskuteczny w świetle interpretacji przepisów przez Starostwo Powiatowe. Nie zgadzają się one z takim rozwiązaniem nawet przy zastosowaniu współczynnika korekcyjnego 0,5. Proponuje wnioskować do autorów planu o korektę tego zapisu. Wartość współczynnika powinna być w zupełności wystarczająca.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Ustalony minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej jest optymalny i pozwala na zachowanie znacznego udziału terenu zieleni na przedmiotowym obszarze.

**2. Treść uwagi:** Sugeruję korektę przebiegu linii zabudowy w zachodniej części terenu 2U, tak by przebiegała ona nie 10m od granicy terenu a 6m – podobnie jak w przypadku pozostałych linii zabudowy. Umożliwi to przesunięcie budynku w kierunku zachodnim a przez to uzyskanie korzystniejszego układu komunikacji na działce – kołowego i pieszego.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Korekta przebiegu linii zabudowy i umożliwienie przesunięcia budynku usługowego w kierunku zachodnim wpłynęłaby na zaburzenie osi widokowej utworzonej przez ulicę Jana Pawła II i projektowany teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 4ZP. Pod względem kompozycji urbanistycznej w celu pozostawienia większego otwarcia na ciąg pieszo-rowerowy w zieleni zasadne jest nie zmienianie wyznaczonej linii zabudowy.

**3. Treść uwagi:** Zapis par. 10 pkt 2 określający maksymalną powierzchnię sprzedaży jako 300 m<sup>2</sup> wymaga, moim zdaniem uściślenia, że chodzi o maksymalną powierzchnię jednego sklepu, restauracji itd. Zachodzi bowiem obawa, że zarządzający obiektem zechce wydzielić kilka przestrzeni w ramach budynku o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej normatywną.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Maksymalna powierzchnia sprzedaży określona w projekcie planu stanowi celowe ograniczenie powierzchni sprzedaży na terenie 2U. Ograniczenie to związane jest z sąsiedztwem zabudowy jednorodzinnej i ma na celu wykluczenie ewentualnych uciążliwości jakie mogłyby powodować usługi handlu o większej powierzchni sprzedaży (hałas związany z dostawami i rozładunkiem, intensywnym ruchem samochodowym). Powierzchnia sprzedaży została zdefiniowana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stanowi „tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.)”. W związku z powyższym restauracja nie stanowi powierzchni sprzedaży.

### **§ 3. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** brak zgody na lokalizację strefy zieleni nieurządzonej oraz strefy zieleni izolacyjnej na terenie mojej działki nr 18/35. Proponowane tereny (zaznaczone na mapie w załączniku nr 1) powinny zostać przeznaczone pod zabudowę jednorodziną. Takie rozwiązanie wpisuje się w istniejący już na tym terenie układ zabudowy oraz dostęp do dróg dojazdowych. Proponowanie strefy zieleni na wyżej wymienionej działce jest w tej sytuacji działaniem na szkodę właściciela, bezprawne i bezpodstawnie ograniczającym jego prawa i plany dotyczące zagospodarowania własnego terenu. Co więcej, taka decyzja nie ma żadnej logicznej podstawy. Dlaczego tego typu teren nie musiał powstać w miejscu, w którym znajduje się kompleks sportowy Orlik? Jeśli problemem w sąsiedztwie cmentarza nie jest boisko, to tym bardziej, pod absolutnie żadnym względem, nie byłaby nim zabudowa jednorodzinna, umiejscowiona zresztą w pobliżu innych domów.

Dodatkowo, w przypadku wydzielenia strefy sanitarnej cmentarza w obrębie działki 18/35 wnoszę o wydzielenie odpowiedniego fragmentu działki oraz przedstawienie opcji wykupu przez Gminę.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczy tylko części działki nr 18/35, pozostały fragment znajduje się poza granicami projektu planu.

Fragment działki procedowany w projekcie planu miejscowego, położony jest bezpośrednio przy ulicy Łącznik, która stanowi istotne połączenie komunikacyjne łączące miejscowości Czerwonak i Kicin z miejscowością Koziegłowy.

Obecny układ urbanistyczny osiedla Czerwonak został tak zaprojektowany, że z ulicy Łącznik nie jest obsługiwana żadna działka budowlana, a wszystkie działki zlokalizowane wzdłuż drogi stanowią tereny zieleni bez prawa zabudowy. Rozwiązanie przyjęte w projekcie planu wpisuje się w istniejący układ zabudowy, a także chroni walory krajobrazowe związane z doliną Strugi Kicinskiej. Wgląd w dolinę, który można podziwiać z ulicy Łącznik stanowi jedną z najpiękniejszych panoram widokowych w gminie. Ponadto, przez działkę przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem technologicznym, która niezależnie od powyższych uwarunkowań stanowi również ograniczenie w zakresie lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.

Z uwagi na ogromne rezerwy terenów mieszkaniowych i znaczną nadpodaż działek budowlanych w gminie Czerwonak wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w tak cennym krajobrazowo miejscu i wbrew istniejącemu założeniu urbanistycznemu osiedla byłoby niezasadne.

Projekt planu nie wyznacza strefy sanitarnej, a jedynie ją wskazuje zgodnie z przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr 319/XXXI/2021  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 11 lutego 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czerwonak w Czerwonaku 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wystąpi konieczność wykupu gruntów pod teren usług oświaty tj. dz. nr ewid. 32/2 o powierzchni 11 482 m<sup>2</sup>.

**§ 2.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz usług oświaty, 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.

**§ 3.** Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i usług oświaty, 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.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr 319/XXXI/2021  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 11 lutego 2021 r.

Zalacznik4.xml