

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CZERWONAK**  
z dnia .....

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – część południowa”**

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – część południowa”, 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 „Miękowo – część południowa”, opracowany w skali 1:2000, 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 do uchwały.

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

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek zawierający nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **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.;
- 6) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany budynku;
- 9) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 11) **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;
- 12) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 13) **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 i 22MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **U**;
- 3) teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 5) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZO i 2ZO**;
- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL i 2ZL**;
- 7) tereny rolniczy lub zalesień, oznaczony na rysunku planu symbolami **R/RL**;
- 8) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RL i 2RL**;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD**;
- 11) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDx**;
- 12) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Kx i 2Kx**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW i 17KDW**.

### § 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) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, przy czym dla tych obiektów obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) zastosowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
  - c) lokalizację budynku zgodnie z jedną wybraną obowiązującą linią zabudowy oraz traktowanie pozostałych obowiązujących linii zabudowy jako nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - d) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych,
  - e) 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,
    - 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) 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 zmechanizowanych, sprzętu budowlanego, rolniczego;

- 2) 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 i 22MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenie **U/MN** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 4) 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: **ZP, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 1Kx i 2Kx** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 8.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 14MN, 16MN, 20MN i 22MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na terenie **11MN**;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - c) 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,
  - d) kondygnacji podziemnej;
- 5) 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 4,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu:
  - a) od 20° do 45° dla terenów: **2MN, 6MN, 22MN**,
  - b) od 30° do 45° dla terenów: **1MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 14MN, 16MN**,
  - c) od 25° do 45° dla terenów: **3MN, 5MN, 20MN**;

- 7) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 20° dla wolno stojących budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 8) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 9) dopuszczalną kolorystykę elewacji budynków realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 10) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - a) 20% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 12MN, i 22MN,**
  - b) 25% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **4MN, 9MN, 11MN, 14MN, 16MN, 20MN;**
- 11) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż:
  - a) 60% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 12MN, 16MN i 22MN,**
  - b) 50% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **9MN, 14MN, 20MN;**
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) od 0 do 0,6 dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 12MN i 22MN,**
  - b) od 0 do 0,75 dla terenów: **4MN, 9MN, 11MN, 14MN, 16MN, 20MN;**
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla terenów: **2MN, 7MN, 12MN, 16MN, 20MN,**
  - b) 1200 m<sup>2</sup> dla terenów: **1MN, 3MN, 4MN i 5MN,**
  - c) 900 m<sup>2</sup> dla terenów: **8MN, 9MN, 11MN** z dopuszczeniem wydzielania działki budowlanej o zabudowie bliźniaczej o powierzchni nie mniejszej niż 450 m<sup>2</sup> na terenie **11MN,**
  - d) 1000 m<sup>2</sup> dla terenów: **14MN, 22MN,**
  - e) 2000 m<sup>2</sup> dla terenu **6MN;**
 z dopuszczeniem wydzielania mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 14) 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: **10MN, 13MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN i 21MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub 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 głównych połaci dachowych:
  - a) dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 30° do 45° dla terenów: **10MN, 13MN, 15MN, 17MN, 21MN** z dopuszczeniem dachów płaskich na terenie **21MN,**
  - b) dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 25° do 45° dla terenu **18MN,**
  - c) dachy o nachyleniu do 45° dla terenu **19MN;**

- 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, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - a) 25% powierzchni działki budowlanej na terenie **19MN**,
  - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach: **13MN, 15MN, 18MN i 21MN**,
  - c) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach: **10MN i 17MN**;
- 9) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) od 0 do 0,75 na terenie **19MN**,
  - b) od 0 do 0,9 na terenach: **13MN, 15MN, 18MN i 21MN**,
  - c) od 0 do 1,05 na terenach: **10MN i 17MN**;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup> oraz z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

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

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnej,
  - b) dojazdów i dojść;
- 4) wysokość budynków - nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) dachy płaskie;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,75;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

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

- 1) lokalizację budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

- b) 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;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnej,
  - b) dojazdów i dojść;
- 6) wysokość:
  - a) budynku usługowego nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
  - b) budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
  - c) budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty – nie więcej niż 4,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) geometrię głównych połaci dachowych:
  - a) dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 25° do 45° dla budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 20° dla wolno stojących budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 8) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 9) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, szarości, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 10) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 11) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,75;
- 13) 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;
- 14) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej, w tym poprzez drogę wewnętrzną.

**§ 12.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 70%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) boisk i urządzeń sportowych,
  - b) placów gier i zabaw,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej.

§ 13. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZO** i **2ZO** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 95%;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 14. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL** i **2ZL** ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 15. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu rolniczego lub zalesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R/RL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo lub lasy;
- 2) dopuszczenie zalesienia gruntów niezadrzewionych na podstawie planu zalesiania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 16. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RL** i **2RL** ustala się:

- 1) zalesienie gruntów niezadrzewionych na podstawie planu zalesiania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 17. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) ustala się zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, pomostów i urządzeń rekreacyjnych;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 18. 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**, **9KDD**, **10KDD** i **11KDD** ustala się:

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

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDx** ustala się:

- 1) lokalizację pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.



§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Kx** i **2Kx** ustala się lokalizację ciągu pieszego.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW** i **17KDW** ustala się:

- 1) szerokość dróg zgodną z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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:

- 1) ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz jego otuliny;
- 2) wskazuje się położenie w granicach koncesji nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w rejonie „Szamotuły – Poznań Północ”, ważnej do 12.04.2029 r.

§ 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 ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **ZP, 1ZO, 2ZO, 1ZL, 2ZL, 1RL, 2RL, R/RL, WS, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, KDx, 1Kx, 2Kx, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW** i **19KDW**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;

- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, oznaczonej na rysunku planu strefy kontrolowanej dla istniejącego gazociągu DN350 relacji Czerwonak – Złotniki (rok budowy 1994 r.) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa o szerokości 16,25 m na stronę od jego osi, w której obowiązują ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych i zadrzewień, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, oznaczonych na rysunku planu stref bezpieczeństwa dla istniejących rurociągów naftowych, w których obowiązują ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych i zadrzewień, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) DN 800 o szerokości minimum 10 m, której środkiem jest oś rurociągu,
  - b) DN 500 o szerokości minimum 8 m, której środkiem jest oś rurociągu.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej, w tym jezdni z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 2) 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,
  - c) 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług na terenie U,
- 3) 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) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej:
  - 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 jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.