



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 20 września 2021 r.

Poz. 7008

UCHWAŁA NR 406/XXXVII/2021 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Potasze – rejon ulicy Oczarowej i Wierzbowej II”

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Potasze – rejon ulicy Oczarowej i Wierzbowej II”, 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. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Potasze – rejon ulicy Oczarowej i Wierzbowej II”;
- 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 - dane przestrzenne planu.

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

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków lub wiaty;
- 4) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 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 turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej – usług nauki i szkolnictwa wyższego oznaczony na rysunku planu symbolem **UN**;
- 3) teren zieleni urządzonej ogrodów przydomowych oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 4) teren zieleni nieurządzonej - łąk, pól, zadrzewień i wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;
- 5) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL**, **2ZL**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**;
- 7) teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 8) teren infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem pkt 2 lit. a,
 - c) ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - d) ogrodzeń wyższych niż 1,8 m,
 - e) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - f) ogrodzeń na terenie **ZO** oraz na terenach komunikacji, z wyjątkiem terenu **2KDW**,
 - g) lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) szyldów, wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m² na elewacji oraz 1 m² na ogrodzeniu,
 - b) tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 2 m² i wysokości nie większej niż 2 m,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) budynków pomocniczych i wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) w przypadku lokalizacji funkcji przedszkoli, żłobków, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania jako otwartych istniejących cieków i rowów, tworzących system melioracji szczegółowej;
- 4) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń, przy czym do nasadzeń zieleni należy wybierać rodzime gatunki roślin.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla obszaru ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 50-28/35 wskazanego na rysunku planu, ustala się:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej, z dopuszczeniem nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych na terenach **2MN** i **6MN**;
- 4) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku pomocniczego na działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż:
 - a) 60 m² na terenach **1MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**,
 - b) 110 m² na terenach **2MN** i **6MN**;
- 5) dopuszczenie lokalizacji jednej wiaty na działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 6) dopuszczenie zachowania, i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 7) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - a) 15% na terenie **1MN**, **3MN**, **4MN** i nie więcej niż 300 m² na terenach **1MN** i **3MN**, oraz nie więcej niż 500 m² na terenie **2MN**,
 - b) 20% na terenach **5MN**, **6MN** i nie więcej niż 600 m² na terenie **6MN**;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż:
 - a) 50% na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**,
 - b) 60% na terenach **5MN** i **6MN**;
- 9) intensywność zabudowy:
 - a) nie mniejszą niż 0 i nie większą niż 0,5 na terenie **1MN**, **3MN**, **4MN**,
 - b) nie mniejszą niż 0 i nie większą niż 0,7 na terenach **2MN**, **5MN**, **6MN**;
- 10) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, oraz trzy kondygnacje nadziemne na terenie **6MN**,
 - b) budynków pomocniczych nie większą niż 5,5 m na terenach **1MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**,
 - c) budynków pomocniczych nie większą niż 7 m na terenach **2MN** i **6MN**,
 - d) wiat nie większą niż 5,5 m;
- 11) geometrię dachów:
- a) na terenach **2MN** i **6MN** strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25 do 45 stopni,
 - b) na terenie **5MN** strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25 do 45 stopni lub płaskie,
 - c) na terenach **1MN**, **3MN**, **4MN** strome dla budynków mieszkalnych od 30 do 45 stopni, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni dachu,
 - d) na terenach **1MN**, **3MN**, **4MN** dla budynków pomocniczych dowolne;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
- a) 1200 m² na terenach **2MN**, **3MN**, **5MN**,
 - b) 2500 m² na terenach **1MN**, **4MN**, **6MN**;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 4;
- 14) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **UN** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali o funkcji usługowej, w tym w szczególności usług, oświaty, kultury, wystawiennictwa i zdrowia;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 60%;
- 5) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0 i nie większą niż 1,2;
- 6) wysokość budynków nie większą niż 12 m;
- 7) geometrię dachów - strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 25°- 40°, z wyjątkiem budynków pomocniczych, inwentarskich, dla których dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 2500 m²;
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 4;
- 10) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **1ZL** i **2ZL** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) dostęp do przyległych dróg wewnętrznych.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **ZP** ustala się:

- 1) dostęp do drogi publicznej poprzez tereny mieszkaniowe położone poza planem;

- 2) powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 200 m².

§ 11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **ZO** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania;
- 2) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 12. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **KD-D** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **K** ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 0,7;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) dostęp do przyległej drogi publicznej.

§ 15. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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 uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz jego otuliny.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) szerokość frontu działki, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej nie mniejszą niż:
 - a) 40 m na terenie **1MN**,
 - b) 30 m na terenach **3MN**, **4MN**, **5MN**,
 - c) 20 m na terenach **6MN**, **2MN**;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70 do 110 stopni;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
 - a) 1200 m² na terenach **2MN**, **3MN**, **5MN**, **6MN**,
 - b) 2500 m² na terenie **1MN**, **4MN**;
- 4) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach **1ZL**, **2ZL**, **ZO**, **ZP**, **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **KD-D**;
- 2) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

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

- 1) na terenie KD-D lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) na terenach komunikacji dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, UN** w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielania w budynku lokalu użytkowego dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się, z uwzględnieniem § 4 pkt 1 lit a:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

§ 20. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 4, § 4 pkt 1 lit. b, c, d, f oraz § 4 pkt 2 lit. c obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy Czerwonak
(-) Łukasz Zarzycki

[illegible]

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 406/XXXVII/2021
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 26 sierpnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Potasze – rejon ulicy Oczarowej i Wierzbowej
II”**

W trakcie procedury planistycznej, podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 15 czerwca 2021 r. do 14 lipca 2021 r. oraz w terminie zbierania uwag, tj. do dnia 29 lipca 2021 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga, stąd nie zachodzi potrzeba rozstrzygania uwag.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr 406/XXXVII/2021
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 26 sierpnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Potasze – rejon ulicy Oczarowej i Wierzbowej II” 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 2021 r. poz. 741, 784 i 922) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Ustala się 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.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr 406/XXXVII/2021
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 26 sierpnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę