

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 2021 r., poz. 1372 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 2021 r. poz. 741 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, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN**;
- 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, 2ZO, 3ZO i 4ZO**;
- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL i 2ZL**;
- 7) tereny rolniczy lub zalesień, oznaczony na rysunku planu symbolami **R/RL**;
- 8) teren zalesień, oznaczony na rysunku planu symbolem **RL**;
- 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, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD i 15KDD**;
- 11) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Kx, 2Kx i 3Kx**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW i 13KDW**.

§ 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 z wyjątkiem terenów **2MN** i **5MN**,
 - 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 m² wyłącznie na elewacji budynku,
 - tablic informacyjnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) innych tablic i urządzeń reklamowych niż wymienione w pkt 2 lit. e),
 - b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - c) ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz innych niż wymienione w pkt 2 lit. e);
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie 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 m²,
 - zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych, materiałów sypkich albo części samochodowych,
 - punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - 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, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN 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 ustala się:

- 1) dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) nakaz zachowania historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu,
 - b) zakaz ocieplenia zewnętrznego elewacji ceglanych oraz elewacji posiadających detal architektoniczny,
 - c) nakaz zachowania lub odtworzenia, na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii, detalu architektonicznego elewacji wraz z historycznym układem elewacji i kształtem stolarki okiennej,
 - d) zakaz zastosowania materiałów ahistorycznych, takich jak: blachy dachówko podobnej, papy lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- 2) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - b) 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, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 1Kx, 2Kx i 3Kx** 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, 21MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na terenie **7MN, 11MN, 16MN, 21MN i 25MN**;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m² i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce budowlanej z wyjątkiem działek nr 46/8 i 46/7, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków gospodarczo-garażowych o maksymalnej powierzchni 50 m² każdy,
 - b) 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 z wyjątkiem działki nr 46/8, gdzie dopuszcza się nie więcej niż 5 m;
- 6) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu:
 - a) od 20° do 45° dla terenów: **6MN, 23MN,**
 - b) od 30° do 45° dla terenów: **1MN, 2MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 14MN, 16MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN,**
 - c) od 25° do 45° dla terenów: **3MN, 5MN, 21MN;**
- 7) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45° dla wolno stojących budynków gospodarczo-garażowych i wiat, przy czym dopuszcza się kąt nachylenia dachu tożsamy z budynkiem mieszkalnym;
- 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, 23MN, 24MN i 25MN,**
 - b) 21,5% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **26MN i 27MN,**
 - c) 25% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **4MN, 9MN, 11MN, 14MN, 16MN, 21MN;**
- 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, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN,**
 - b) 50% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **9MN, 14MN, 21MN;**
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) od 0 do 0,6 dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 12MN, 23MN, 24MN i 25MN,**
 - b) od 0 do 0,645 dla terenów: **26MN i 27MN,**
 - c) od 0 do 0,75 dla terenów: **4MN, 9MN, 11MN, 14MN, 16MN, 21MN;**
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² dla terenów: **2MN, 7MN, 12MN, 16MN, 21MN, 24MN i 25MN,**
 - b) 1200 m² dla terenów: **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 26MN i 27MN,**
 - c) 900 m² dla terenów: **8MN, 9MN, 11MN** z dopuszczeniem wydzielania działki budowlanej o zabudowie bliźniaczej o powierzchni nie mniejszej niż 450 m² na terenach: **7MN, 11MN, 16MN, 21MN i 25MN,**
 - d) 1000 m² dla terenów: **14MN, 23MN,**
 - e) 2000 m² dla terenu **6MN;**
- 14) dopuszczenie wydzielania mniejszych działek budowlanych niż wskazane w pkt. 13 dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 15) 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, 20MN i 22MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m² i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² 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 4,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych:
 - a) dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 30° do 45° dla terenów: **10MN, 13MN, 15MN, 17MN, 22MN** z dopuszczeniem dachów płaskich na terenie **22MN**,
 - b) dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 25° do 45° dla terenów **18MN i 19MN**,
 - c) dachy o nachyleniu od 15° do 45° dla terenu **20MN**;
- 6) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° dla wolno stojących budynków gospodarczo-garażowych i wiat, przy czym dopuszcza się kąt nachylenia dachu tożsamy z budynkiem mieszkalnym;
- 7) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 8) 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;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 25% powierzchni działki budowlanej na terenie **20MN**,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach: **13MN, 15MN, 18MN, 19MN i 22MN**,
 - c) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach: **10MN i 17MN**;
- 10) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) od 0 do 0,75 na terenie **20MN**,
 - b) od 0 do 0,9 na terenach: **13MN, 15MN, 18MN, 19MN i 22MN**,
 - c) od 0 do 1,05 na terenach: **10MN i 17MN**;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 200 m² oraz z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 13) 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 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 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 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów 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 lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m² i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce budowlanej;
- 3) w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno-usługowego dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego albo budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 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 od 25° do 45° 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 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów 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 pieszko-rowerowych.

§ 13. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZO**, **2ZO**, **3ZO** i **4ZO** ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów.

§ 14. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL** i **2ZL** ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zalesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RL** ustala się zalesienie gruntów niezadrzewionych na podstawie planu zalesiania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, pomostów i urządzeń rekreacyjnych.

§ 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, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD i 15KDD** ustala się:

- 1) klasę dojazdową drogi;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Kx, 2Kx i 3Kx** ustala się lokalizację ciągu pieszego.

§ 20. 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 i 13KDW** ustala się:

- 1) szerokość dróg zgodną z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni.

§ 21. 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 otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 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.

§ 22. 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.

§ 23. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **ZP, 1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 1ZL, 2ZL, RL, R/RL, WS, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 1Kx, 2Kx, 3Kx, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW;**

- 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) dla DN 800 strefy o szerokości minimum 20 m, której środkiem jest oś rurociągu,
 - b) dla DN 500 strefy o szerokości minimum 16 m, której środkiem jest oś rurociągu.

§ 24. 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 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług na terenie U;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 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) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 5) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - 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.

§ 26. 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.

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

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2021
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia 2021 r.

Wójt Gminy Czerwonak przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo - część południowa” na podstawie uchwały nr 222/XXIII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 25 czerwca 2020 r.

Celem opracowania planu jest wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz dostosowanie struktury i intensywności zabudowy do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych przedmiotowego terenu oraz jego otoczenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:
 - wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
 - określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
 - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
 - określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - zachowanie terenów zieleni nieurządzonej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez:
 - zapisy dotyczące stanowisk archeologicznych i obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzyskanie uzgodnienia projektu planu;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
- 7) ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - wprowadzenie zakazu stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
 - uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;
- 9) prawo własności, poprzez:
- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
 - wyznaczenie funkcji terenu w oparciu o stan istniejący i w nawiązaniu do przeznaczenia wyznaczonego w obowiązującym studium,
- 10) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:
- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 11) potrzeby interesu publicznego, poprzez:
- ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
 - wyznaczenie terenu zieleni urządzonej.
- 12) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:
- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
- 13) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
 - zebranie wniosków do planu,
 - przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
 - rozpatrzenie wniosków i uwag nadesłanych do planu;
- 14) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
 - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 15) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się pośrodku obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych obrębu Miękowo oraz będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. Na terenie planu zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 394 i 396, które stanowią dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na wyznaczenie oraz bezpośrednie sąsiedztwo dróg publicznych, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy na dotychczas niezabudowanych działkach umożliwi mieszkańcom, pracownikom i korzystającym z usług maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na przeważającym obszarze objętym opracowaniem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą Nr 518/LVI/2018 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem ewoluującego przestrzennego rozwoju gminy Czerwonak. Jako priorytetowe powinno być traktowane sporządzenie opracowań planistycznych dla obszarów, na których konieczna jest ochrona terenów cennych przyrodniczo, wyłączonych z zabudowy w projekcie zmiany Studium, w pierwszej kolejności powinno to dotyczyć terenów, na których pojawił się już ruch inwestycyjny uwidaczniający się wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz występuje zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne m.in. mieszkaniowe, usługowe. Dla zabezpieczenia priorytetów Gminy w dziedzinie planowania przestrzennego wskazywano na sporządzanie planów dla działek w Miękowiu – w celu jednoznacznego określenia możliwych funkcji i parametrów zabudowy.

W związku z powyższym, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodne z wynikami analizy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Plan będzie generował koszty związane z wykupem prywatnych terenów pod drogi publiczne. Szczegółowe dane odnośnie powierzchni ewentualnego wykupu zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 741 ze zm.).

27 lipca 2020 roku ogłoszono w prasie komunikat o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Czerwonak w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 22 lipca 2020 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo - część południowa”. W odpowiedzi pismami z dnia 4 sierpnia 2020 r. – PPIS oraz z 21 sierpnia 2020 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Dnia 6 lipca 2021 r. projekt planu uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 17 sierpnia 2021 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej nie zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej oraz gruntów leśnych z produkcji leśnej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 28 października 2021 r. do 29 listopada 2021 r. W trakcie publicznego wyłożenia, 3 listopada 2021 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Czerwonak w terminie do dnia 2021 r.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Czerwonak projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo - część południowa”, na podstawie uchwały nr 222/XXIII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 25 czerwca 2020 r. celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.