

Uchwała Nr
Rady Gminy Czerwonak
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ul. Leśnej”**

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

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ul. Leśnej” 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 „Koziegłowy – rejon ul. Leśnej”;
 - 2) załącznik nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak, o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany budynku;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 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, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U i 13MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW i 2MW**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U i 2U**;
- 5) teren zabudowy usługowej - sakralnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
- 6) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;
- 7) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-Z i 2KD-Z**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 1kx, 2kx, 3kx**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs, 5KDWxs, 6KDWxs, KDWpp**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych,
 - c) ogrodzeń:
 - pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - o wysokości większej niż 1,6 m, z wyłączeniem żywopłotów,

- na terenach **1MW**, **2MW** i **ZO** oraz na terenach komunikacji,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - e) garaży jedno- i wielostanowiskowych jednokondygnacyjnych na terenach **1MW** i **2MW**,
 - f) nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) przebudowę i rozbudowę budynków o wysokość innej niż określona w pozostałych ustaleniach planu,
 - c) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
 - d) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków pomocniczych oraz w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
 - e) lokalizację:
 - kondygnacji podziemnych,
 - szyldów, wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych, drzwiowych oraz detali architektonicznych, z wyłączeniem wykorzystania ekranów plazmowych typu LED lub LCD, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać: 5 % powierzchni frontowej elewacji na terenach U, 2 m² na elewacji frontowej na pozostałych terenach oraz 1 m² na ogrodzeniu,
 - tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2 m² i wysokości nie większej niż 2 m, w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych, drzwiowych oraz detali architektonicznych, z wyłączeniem wykorzystania ekranów plazmowych typu LED lub LCD,
 - obiektów małej architektury, w tym placów zabaw.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) z wyjątkiem terenów dróg zachowanie Strugi Koźłanki jako otwartej;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **MN/U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - c) na terenach **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) w przypadku lokalizacji funkcji:
 - zabudowy zamieszkania zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,

- szkół, przedszkoli, żłobków, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - szpitali, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów szpitali w miastach;
- 4) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
 - 5) dopuszczenie stosowania zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
 - 6) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) nakaz zachowania jako otwartych istniejących cieków i rowów, tworzących system melioracji szczegółowej;
 - 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla obszaru ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 51-28/61 i AZP 51-28/127 wskazanych 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.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów dróg.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) zabudowy, zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem § 4 pkt 2 lit. d,
 - b) budynków mieszkalnych w formie wolno stojącej, z uwzględnieniem pkt 2 lit. d,

- c) jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 240 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nie więcej niż jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - b) nie więcej niż jednej wiaty na każdej działce budowlanej o powierzchni zadaszania nie większej niż 60 m²,
 - c) budynków pomocniczych i wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - d) budynków mieszkalnych w formie bliźniaczej,
 - e) budynków stycznie względem linii zabudowy - bocznymi ścianami równoległe do jednej z bocznych granic działki;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych nie większą niż 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków pomocniczych i wiat nie większą niż 5,5 m;
- 7) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich dla budynków pomocniczych i wiat, oraz na powierzchni nieprzekraczającej 40% powierzchni dachu nad parterami budynków mieszkalnych;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej lub beżowej oraz przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
- 10) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
 - b) garaży na pojazdy ciężarowe;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
 - a) 500 m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - b) 250 m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 19 pkt 4 lit. a;
- 13) dostęp dla samochodów z przyległych dróg publicznych bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez tereny przyległe.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U** i **13MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację:

- a) zabudowy, zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem § 4 pkt 2 lit. d,
 - b) budynków mieszkalnych lub usługowych w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z uwzględnieniem pkt 2 lit. e;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) nie więcej niż jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - b) nie więcej niż jednej wiaty na każdej działce budowlanej o powierzchni zadaszona nie większej niż 60 m²,
 - c) budynków pomocniczych i wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - d) budynków mieszkalnych w formie szeregowej na terenach **9MN/U** i **10MN/U**;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż
- a) 35% na terenach **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U**, **11MN/U**, **12MN/U** i **13MN/U**,
 - b) 50% na terenie **6MN/U**;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż:
- a) 30% na terenach **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U**, **11MN/U**, **12MN/U** i **13MN/U**,
 - b) 20% na terenie **6MN/U**;
- 5) intensywność zabudowy:
- a) od 0 do 1,05 na terenach **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U**, **11MN/U**, **12MN/U** i **13MN/U**,
 - b) od 0 do 1,5 na terenie **6MN/U**;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych lub usługowych nie większą niż 9 m,
 - b) budynków pomocniczych i wiat nie większą niż 5,5 m;
- 7) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich dla budynków pomocniczych i wiat, oraz na powierzchni nieprzekraczającej 40% powierzchni dachu nad parterami budynków mieszkalnych;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej lub beżowej oraz przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
- 10) zakaz lokalizacji:
- a) budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
 - b) garaży na pojazdy ciężarowe;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej nie mniejszą niż:
- a) 600 m² na terenie **4MN/U**,
 - b) 400 m² na terenach **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **11MN/U**, **12MN/U** i **13MN/U**,
 - c) niż 300 m² na terenach **8MN/U**, **9MN/U** i **10MN/U**,

- 12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 19 pkt 4 lit. a oraz pkt 5;
- 13) dostęp dla samochodów z przyległych dróg publicznych bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez tereny przyległe.

§ 10

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

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, w tym również parkingów podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - a) 21% na terenie **1MW**,
 - b) 20% na terenie **2MW**;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 35%;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 1,05 na terenie **1MW**,
 - b) od 0 do 0,6 na terenie **2MW**;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - a) 14,2 m na terenie **1MW**, przy czym nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne,
 - b) 12 m na terenie **2MW**, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 7) geometrię dachów:
 - a) płaski na terenie **1MW**,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 25° w układzie symetrycznych połaci na terenie **2MW**;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej lub beżowej oraz przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 2000 m²;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 19 pkt 4 lit. b oraz pkt 5;
- 12) dostęp dla samochodów z przyległych dróg publicznych.

§ 11

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

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na terenie **2U** nie więcej niż jednej wiaty o powierzchni zadaszona nie większej niż 300 m²,
 - b) kondygnacji podziemnych, w tym również parkingów podziemnych;

- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 1,6;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych nie większą niż 10 m,
 - b) wiat nie większą niż 7 m;
- 7) geometrię dachów:
 - a) płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci na terenie **1U**,
 - b) płaskie na terenie **2U**;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej lub beżowej oraz przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej nie mniejszą niż:
 - a) niż 250 m² na terenie **1U**,
 - b) niż 2000 m² na terenie **2U**;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 19 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 i 6;
- 12) dostęp dla samochodów z przyległych dróg publicznych.

§ 12

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

- 1) lokalizację:
 - a) budynku kościoła,
 - b) zabudowy, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków towarzyszących usługom sakralnym, mieszczących lokale mieszkalne lub usługowe,
 - b) nie więcej niż jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - c) nie więcej niż jednej wiaty na każdej działce budowlanej o powierzchni zadaszania nie większej niż 100 m²,
 - d) pomnika;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) kościoła nie większą niż 12 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków pomocniczych, wiat lub pomników nie większą niż 5,5 m,

- c) budynków innych niż wymienione w lit. a-c nie większą niż 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- d) dzwonnicy lub wieży kościoła nie większą niż 15 m;
- 7) dachy dowolne;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 19 pkt 4 lit. d oraz pkt 5;
- 11) dostęp dla samochodów z przyległych dróg publicznych.

§ 13

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) przepustów,
 - c) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń związanych z organizacją zieleni,
 - d) przepompowni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu, przy czym w przypadku lokalizacji przepompowni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w przypadku lokalizacji przepompowni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą wydzielania działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m²;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) dostęp dla samochodów z przyległych dróg publicznych bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną lub poprzez tereny przyległe, w tym zlokalizowane poza granicami planu.

§ 14

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

- 1) lokalizację wolno stojącej stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni terenu;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,5;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;
- 6) dachy dowolne;
- 7) dostęp dla samochodów z przyległych dróg publicznych.

§15

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Z**, **2KD-Z**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-**

D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 1kx, 2kx, 3kx, ustala się:

- 1) w zakresie klasyfikacji dróg publicznych – drogi publiczne klasy:
 - a) zbiorczej dla terenów **1KD-Z** i **2KD-Z**,
 - b) dojazdowej dla terenów **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D** i **8KD-D**;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów **5KD-D** i **2KD-Dxs** lokalizację placów do zawracania dla samochodów;
- 4) dla terenów **1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs** lokalizację pieszo-jezdni;
- 5) dla terenów **1kx, 2kx, 3kx** lokalizację ciągów pieszych;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc do przeładunku towarów.

§ 16

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs, 5KDWxs** i **6KDWxs** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **1KDW, 5KDWxs** i **6KDWxs** lokalizację placów do zawracania dla samochodów;
- 3) dla terenów **1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs, 5KDWxs** i **6KDWxs** lokalizację pieszo-jezdni;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc do przeładunku towarów.

§ 17

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

- 1) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej nie mniejszą niż 500 m²;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc do przeładunku towarów.
- 6) dostęp dla samochodów z przyległej drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez tereny przyległe zlokalizowane poza granicami planu.

§ 18

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-Z, KD-D** i **KDW**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną.

§ 19

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) ~~parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym~~
~~ustaleniami planu;~~
- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego,
- 4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenach MN i MN/U:
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej,
 - b) na terenach MW 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie,
 - c) na terenach U 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej,
 - d) na terenie UK 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku lokalizacji usług wymagających przeładunku towarów, nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do tego przeładunku, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi określonymi w pkt 4 i 5, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 20

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

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

§ 21

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 5, § 4 pkt 1 lit. b, c oraz § 4 pkt 2 lit. e tiret drugi, trzeci i czwarty 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.

§ 22

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%.

§ 23

Na rysunku planu wskazano, iż w granicach obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się obszar objęty następującymi koncesjami:

- 1) nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 roku na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, ważną do dnia 12.04.2029 roku;
- 2) nr 4/03/P z dnia 10.04.2014 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 25

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