



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 2 listopada 2021 r.

Poz. 7992

### UCHWAŁA NR 431/XL/2021 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 21 października 2021 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ulicy Łąkowej”**

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) i 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) uchwala się, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ulicy Łąkowej”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż 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. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*;
- 3) 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 - *załącznik nr 3*;
- 4) zbiór danych przestrzennych dotyczących planu – *załącznik nr 4*.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek garażowy z częścią gospodarczą;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której lub stycznie do której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów umieszczanych na elewacji budynku, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup> lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 1 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o wysokości do 2 m i o powierzchni nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania, na terenach MN, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie określa się szczegółowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg publicznych, z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na jednej działce;
- 3) lokalizację jednego budynku gospodarczo-garażowego wolno stojącego o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na działce;
- 4) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 6) dopuszczenie traktowania obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy dla lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,55;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 23% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 65% powierzchni działki;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych na terenach 1MN, 2MN, 4MN nie mniejszą niż 11,0 m;
- 11) geometrię dachów budynków mieszkalnych;

- a) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° na terenie 1MN,
- b) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° na terenie 2MN, 3MN i 4MN;
- 12) geometrię dachów budynków gospodarczo-garażowych: płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 13) wysokość budynków mieszkalnych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż 8,0 m;
- 14) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) nie więcej niż 4,5 m dla budynków o dachach stromych,
  - c) nie więcej niż 3,5 m dla budynków o dachach płaskich;
- 15) wysokość wiat: nie więcej niż 3,5 m;
- 16) zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu lub beżu, przy czym ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki;
- 17) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek, z palety barw czerwieni lub odcieni szarości;
- 18) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 0,5 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 19) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż - 1200 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia sąsiednich nieruchomości.

**§ 9.** Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 10. 1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna szerokość frontu działki na terenach MN – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki na terenach MN – 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) nakaz zachowania ograniczeń wynikających z położenia terenu objętego planem w obszarze otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 2) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 3) teren objęty opracowaniem planu obejmuje koncesja nr 3/2019/Ł z dnia 12 kwietnia 2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, ważna do dnia 12 kwietnia 2029 r.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD,
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki, na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 4) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu oraz z drogi publicznej KDD;
  - 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

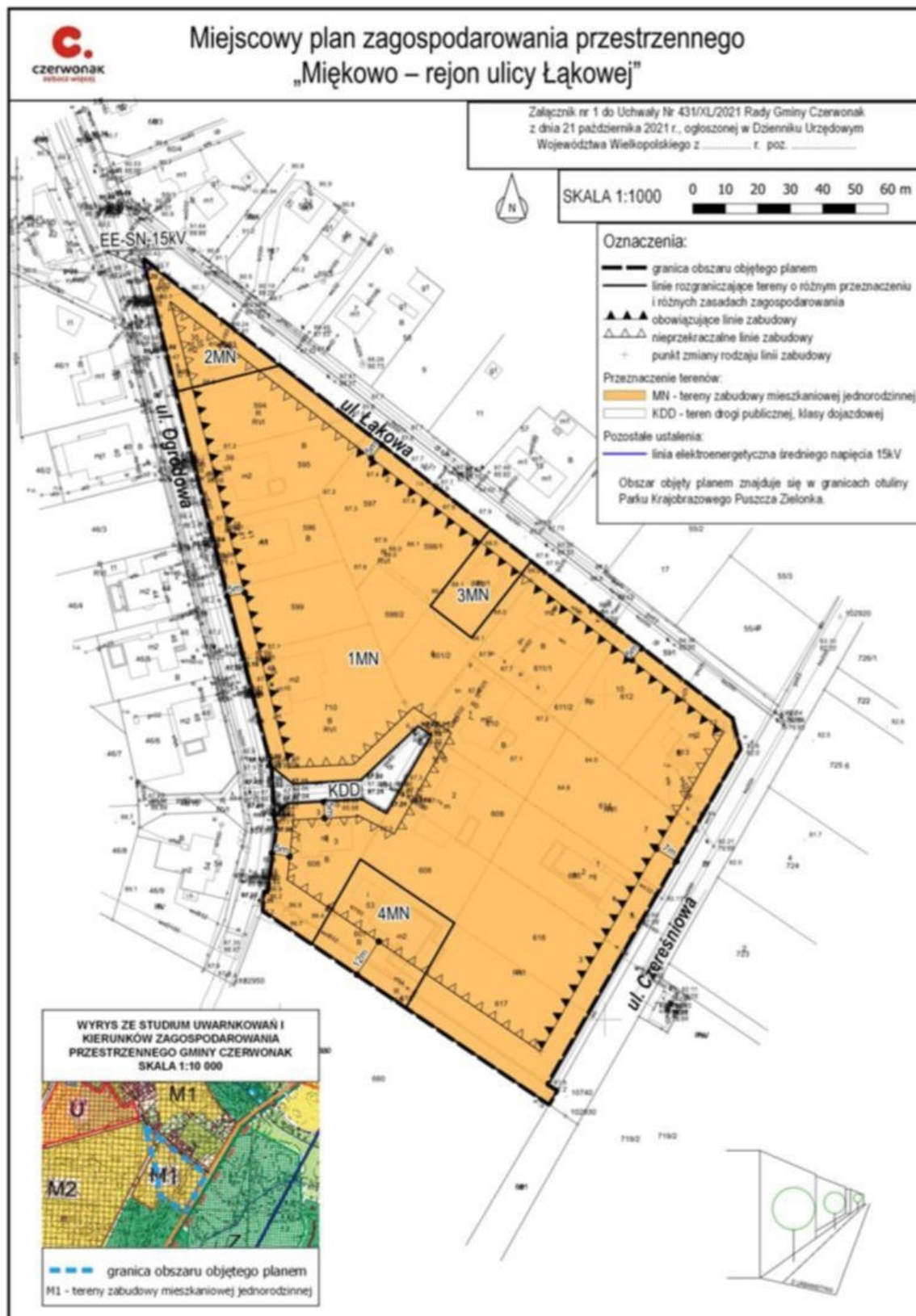
**§ 13.** W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 14.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

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

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Czerwonak  
(-) Roman Król



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr 431/XL/2021  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 21 października 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ulicy Łąkowej”**

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. Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną

**Treść uwagi:** Proszę o uwzględnienie w planie możliwości prowadzenia działalności handlowej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W celu uniknięcia konfliktów społecznych w projekcie planu nie dopuszcza się możliwości lokalizacji budynków o funkcji usługowej. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

**2.1. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne

**Treść uwagi:** W § 8. punkt 13) dodać punkt 13 c) o następującym brzmieniu:

13. c) dla terenów 1MN maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub bocznej, do okapu – maksymalnie 4,5 m.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub bocznej, do okapu, attyki nie jest obligatoryjnym parametrem określającym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Brak uzasadnienia dla ograniczania wartości tego parametru dla nowych budynków.

**2.2. Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne

**Treść uwagi:** Wnosimy o to aby nie zmieniać – pod wpływem innych wniosków i uwag, które mogły wpłynąć do Wójta, dotyczących tego projektu – innych parametrów oraz brzmienia zapisów przedstawionych w § 8. do 10. niniejszego projektu. Podane w tym projekcie parametry są spójne, wyważone i zapewniają – z uwzględnieniem w/w zmian (pkt. 1) i 2)) zachowanie wiejskiego charakteru tego obszaru oraz wymuszają zabudowę nowych budynków o charakterze nieodbiegającym od zastanej zabudowy. Parametry te zostały wzięte z tabel urbanistycznych dla zabudowy obszaru w granicach planu i istniejące budynki na w/w terenie spełniają takie parametry.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga bezzasadna. Uwaga nie dotyczy treści merytorycznej projektu planu. Wszystkie uwagi wniesione do projektu planu zostały przeanalizowane pod kątem możliwości ich uwzględnienia.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr 431/XL/2021  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 21 października 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ulicy Łąkowej” 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.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 6) 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 431/XL/2021  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 21 października 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 ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**