



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 2 listopada 2021 r.

Poz. 7990

### UCHWAŁA NR 422/XL/2021 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 21 października 2021 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Polnej” – część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 poz. 1372), 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:

#### **Rozdział 1. Ustalenia wstępne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Polnej” – część B, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, 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) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący zbiór danych przestrzennych.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

**§ 2.** Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;

- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej służący zabezpieczeniu jej prawidłowego funkcjonowania, którego osią jest rzut poziomy osi linii elektroenergetycznej;
- 7) 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;
- 8) strefie ochronnej – należy przez to rozumieć strefę wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej, której granicą jest natężenie pola elektromagnetycznego o wartości przekraczającej poziom dopuszczalny przepisami odrębnymi;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, porządkowej, turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacyjnej.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami U;
- 4) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RM;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 7) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone symbolami K;
- 8) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone symbolami KD-D;
- 9) tereny publicznych dróg dla pieszych i rowerów, oznaczone symbolami KD-Dxr;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami KDW.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 4.** W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) wymagania geometrii dachu określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, świetlikami, wykuszami, tarasami oraz wejściami, w tym także w postaci werand i ganków;
- 3) w zakresie lokalizacji ogrodzeń obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, U, RM, E oraz K dopuszcza się lokalizację ogrodzeń o wysokości do 1,8 m, przy czym zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z betonowych płyt prefabrykowanych wzdłuż dróg publicznych,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem ZP dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,5 m wyłącznie na potrzeby placów zabaw i siłowni plenerowych, z wyłączeniem ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z betonowych płyt prefabrykowanych,
  - c) dla pozostałych terenów zakazuje się lokalizacji ogrodzeń;
- 4) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie lokalizacji reklam obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U oraz RM dopuszcza się wyłącznie szyldy o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2U dopuszcza się wyłącznie szyldy o powierzchni do 6 m<sup>2</sup>,

- c) dla terenów oznaczonych symbolami 1U i 3U dopuszcza się szyldy o powierzchni do 6 m<sup>2</sup> w dowolnej liczbie, a także maksymalnie 2 urządzenia reklamowe o powierzchni do 6 m<sup>2</sup> w granicach każdej działki,
- d) dla pozostałych terenów zakazuje się lokalizacji reklam,
- e) lokalizacja urządzeń, o których mowa w niniejszym punkcie jest dopuszczalna wyłącznie przy zachowaniu odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 196 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego w postaci utrudnienia czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenia widoczności lub olśnienia;
- 6) ustalenia określone w pkt 3-5 obowiązują do momentu przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 8) ustala się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach bieli, beżu i szarości, przy czym ustalenie nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami U, a także elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki.

**§ 5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) dopuszcza się scalanie i podział na działki z uwzględnieniem parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nakazuje się aby kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego wynosił 90° z tolerancją 15° za wyjątkiem działek zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 10MN i 11MN, dla których tolerancja wynosi 20°;
- 3) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki co najmniej 20 m, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 5MN, 9MN i 2MN/U, dla których ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki odpowiednio co najmniej 14, 17 i 6 m;
- 4) minimalne szerokości frontu określone w pkt 3 nie dotyczą działek narożnych położonych przy skrzyżowaniach dróg, działek położonych na łukach i zakrętach dróg oraz działek przyległych do miejsc służących do zawracania zlokalizowanych na zakończeniach sięgaczy;
- 5) dopuszcza się scalanie i podział na działki o parametrach innych niż określone w pkt 1-3, na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów;
- 6) nie ustala się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

**§ 6. W zakresie ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN/U oraz 2U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) RM – jak dla terenu zabudowy zagrodowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych na podstawie przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, a dla terenów oznaczonych symbolami U także za wyjątkiem stacji paliw płynnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych.

**§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.**

**§ 8. W zakresie obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) zakazuje się bezpośredniego powiązania komunikacyjnego terenu oznaczonego symbolem 1KDW z drogą wojewódzką nr 196;

3) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej przyległej lub dostępnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub przyległego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakazuje się zapewnić:

- a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny,
- b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- c) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło oraz usługi teletechniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami ZP, E, K, KD-D, KD-Dxr i KDW;
- 2) ustala się pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, a także ustala się minimalne wymiary w rzucie poziomym:
  - a) dla linii wysokiego napięcia 110 kV – po 11 m na każdą stronę od osi linii,
  - b) dla linii średniego napięcia 15 kV – po 6 m na każdą stronę od osi linii;
- 3) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej odległości, o których mowa w pkt 2 przestają obowiązywać;
- 4) ustala się strefę ochronną wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, której wymiary oraz zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

**§ 11.** Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem lokalizacji obiektów niezbędnych na czas trwania prac budowlanych, pod warunkiem zachowania odległości określonych przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 13. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN i 12MN.**

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie handlu, opieki zdrowotnej i weterynaryjnej, fryzjerstwa, kosmetyki, krawiectwa, szewstwa, edukacji, kultury, obsługi finansowej i prawnej, informatyki, łączności, administracji, projektowania lub turystyki.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się realizację zabudowy w układzie wolnostojącym, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 10MN, dla którego dopuszcza się realizację zabudowy w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) w granicach każdej działki dopuszcza się:

- a) 1 budynek mieszkalny lub 1 segment mieszkalny,
  - b) 1 wolnostojący budynek pomocniczy o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) 1 wiatę o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>;
- 3) dla budynków pomocniczych i wiat dopuszcza się lokalizację na granicy działki;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki, a dla terenów oznaczonych symbolami 3MN, 4MN, 10MN, 11MN i 12MN do 25% powierzchni działki;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 65% powierzchni działki, a dla terenów oznaczonych symbolami 3MN, 4MN, 10MN, 11MN i 12MN co najmniej 60% powierzchni działki;
- 6) ustala się wysokość:
- a) budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
  - b) budynków pomocniczych i wiat do 5,5 m, a w przypadku zastosowania dachu płaskiego do 3,5 m,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej do 9 m, a dla terenu oznaczonego symbolem 3MN do 15 m oraz dla terenów oznaczonych symbolami 1MN i 2MN do 20 m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,5, a w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,7;
- 9) ustala się dachy płaskie, za wyjątkiem:
- a) terenów oznaczonych symbolami 3MN i 4MN, dla których ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego o pochyleniu połaci od 30° do 45°, a dla budynków pomocniczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 10MN, dla którego dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego o pochyleniu połaci od 30° do 45°;
- 10) dla budynków pomocniczych nakazuje się pokrycie dachu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego, za wyjątkiem sytuacji, kiedy budynek mieszkalny jest kryty dachem dwuspadowym lub wielospadowym, a budynek pomocniczy jest kryty dachem płaskim;
- 11) dla wiat ustala się dachy o pochyleniu połaci do 30°;
- 12) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej:
- a) 600 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami 3MN i 11MN,
  - b) 700 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami 4MN, 10MN i 12MN,
  - c) 800 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami 6MN i 8MN,
  - d) 900 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 5MN, 7MN i 9MN;
- 13) minimalne powierzchnie działek określone w pkt 12, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

**§ 14. 1.** Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **13MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie opieki zdrowotnej i weterynaryjnej, fryzjerstwa, kosmetyki, krawiectwa, szewstwa, edukacji, kultury, obsługi finansowej i prawnej, informatyki, łączności, administracji, projektowania lub turystyki;
- 3) dopuszcza się usługi handlu w lokalach o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się realizację zabudowy w układzie szeregowym;

- 2) w granicach każdej działki dopuszcza się:
  - a) 1 segment mieszkalny,
  - b) 1 wiatę o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> dla działek o powierzchni powyżej 150 m<sup>2</sup>;
- 3) dla wiat dopuszcza się lokalizację na granicy działki;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy:
  - a) do 65% powierzchni działki dla działek o powierzchni do 150 m<sup>2</sup>,
  - b) do 25% powierzchni działki dla pozostałych działek;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną:
  - a) co najmniej 20% powierzchni działki dla działek o powierzchni do 150 m<sup>2</sup>,
  - b) co najmniej 60% powierzchni działki dla pozostałych działek;
- 6) ustala się wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych i 11 m,
  - b) wiat do 5,5 m,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej do 9 m;
- 7) ustala się intensywność zabudowy:
  - a) od 0 do 1,8 dla działek o powierzchni do 150 m<sup>2</sup>,
  - b) od 0 do 0,7 dla pozostałych działek;
- 8) ustala się dachy płaskie dla budynków oraz dachy o pochyleniu połaci do 30° dla wiat;
- 9) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 1500 m<sup>2</sup>;
- 10) minimalna powierzchnia działki określona w pkt 9, nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

**§ 15. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) dopuszcza się samodzielną lub wspólną lokalizację funkcji, o których mowa w pkt 1;
- 3) dopuszcza się działalność usługową z uwzględnieniem §6 pkt 2 oraz z wyłączeniem obiektów służących do składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat;
- 2) dla budynków pomocniczych i wiat dopuszcza się lokalizację na granicy działki; za wyjątkiem granicy stanowiącej linię rozgraniczającą tereny oznaczone symbolami 2MN/U i 13MN;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy do:
  - a) 30% powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U,
  - b) 50% powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej:
  - a) 50% powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U,
  - b) 30% powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U;
- 5) ustala się wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,

- b) budynków pomocniczych i wiat do 5,5 m,
- c) obiektów infrastruktury technicznej do 9 m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się intensywność zabudowy:
  - a) od 0 do 0,6 dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U,
  - b) od 0 do 1 dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U;
- 8) dla budynków ustala się dachy płaskie, a także dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci od 30° do 45°;
- 9) dla wiat ustala się dachy o pochyleniu połaci do 30°;
- 10) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U,
  - b) 150 m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U;
- 11) minimalne powierzchnie działek określone w pkt 10, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

**§ 16. 1.** Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U i 3U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) dopuszcza się działalność usługową z uwzględnieniem §6 pkt 2 oraz z wyłączeniem obiektów służących do składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów;
- 2) dopuszcza się zachowanie oraz wszelkie roboty budowlane w ramach istniejącego budynku mieszkalnego na terenie oznaczonym symbolem 2U.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat;
- 2) dla budynków i wiat dopuszcza się lokalizację na granicy działki, za wyjątkiem granicy stanowiącej linię rozgraniczającą tereny oznaczone symbolami 3U i 13MN;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 20% powierzchni działki;
- 5) ustala się wysokość:
  - a) budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
  - b) wiat do 7 m,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej do 9 m, a dla terenu oznaczonego symbolem 1U do 20 m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1;
- 8) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i pokryciu;
- 9) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 1000 m<sup>2</sup>;
- 10) minimalna powierzchnia działki określona w pkt 9, nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

**§ 17. 1.** Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**.

2. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynku mieszkalnego,

- b) budynków inwentarskich, budynków pomocniczych i wiat, każdorazowo o powierzchni do 150 m<sup>2</sup>,
- c) budowli rolniczych;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy do 25% powierzchni działki;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 60% powierzchni działki;
- 4) ustala się wysokość:
  - a) budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
  - b) wiat i budowli rolniczych do 7 m,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej do 20 m;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,5;
- 7) dla budynków ustala się dachy płaskie, a także dopuszcza dachy dwuspadowe lub wielospadowe kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego o pochyleniu połaci od 30° do 45°;
- 8) dla wiat ustala się dachy o pochyleniu połaci do 30°.

**§ 18.** Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, dla którego:

- 1) dopuszcza się lokalizację placu zabaw i siłowni plenerowej o nawierzchni naturalnej i powierzchni do 100 m<sup>2</sup> dla każdego z obiektów;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych o szerokości do 2 m wraz z przyległymi miejscami odpoczynku o powierzchni do 10 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się lokalizację zbiornika retencyjnego;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 98% powierzchni terenu;
- 5) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 5 m.

**§ 19.** Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 20 m.

**§ 20.** Ustala się tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolami **1K**, **2K** i **3K**, dla których ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 3 m.

**§ 21.** Ustala się tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D** i **5KD-D**, dla których:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 9 m, a dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-D** do 15 m.

**§ 22.** Ustala się tereny publicznych dróg dla pieszych i rowerów oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-Dxr**, **2KD-Dxr**, **3KD-Dxr**, **4KD-Dxr** i **5KD-Dxr**, dla których:

- 1) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakazuje się stosowanie nawierzchni przepuszczalnej;
- 3) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 9 m.

**§ 23.** Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**, dla których:

- 1) dopuszcza się lokalizację jezdni, pieszo-jezdni, ciągów rowerowych lub pieszo-rowerowych, chodników, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia oraz pozostałych elementów wyposażenia ulic;
- 2) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;



- 3) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 9 m, a dla terenu oznaczonego symbolem 1KDW do 20 m.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

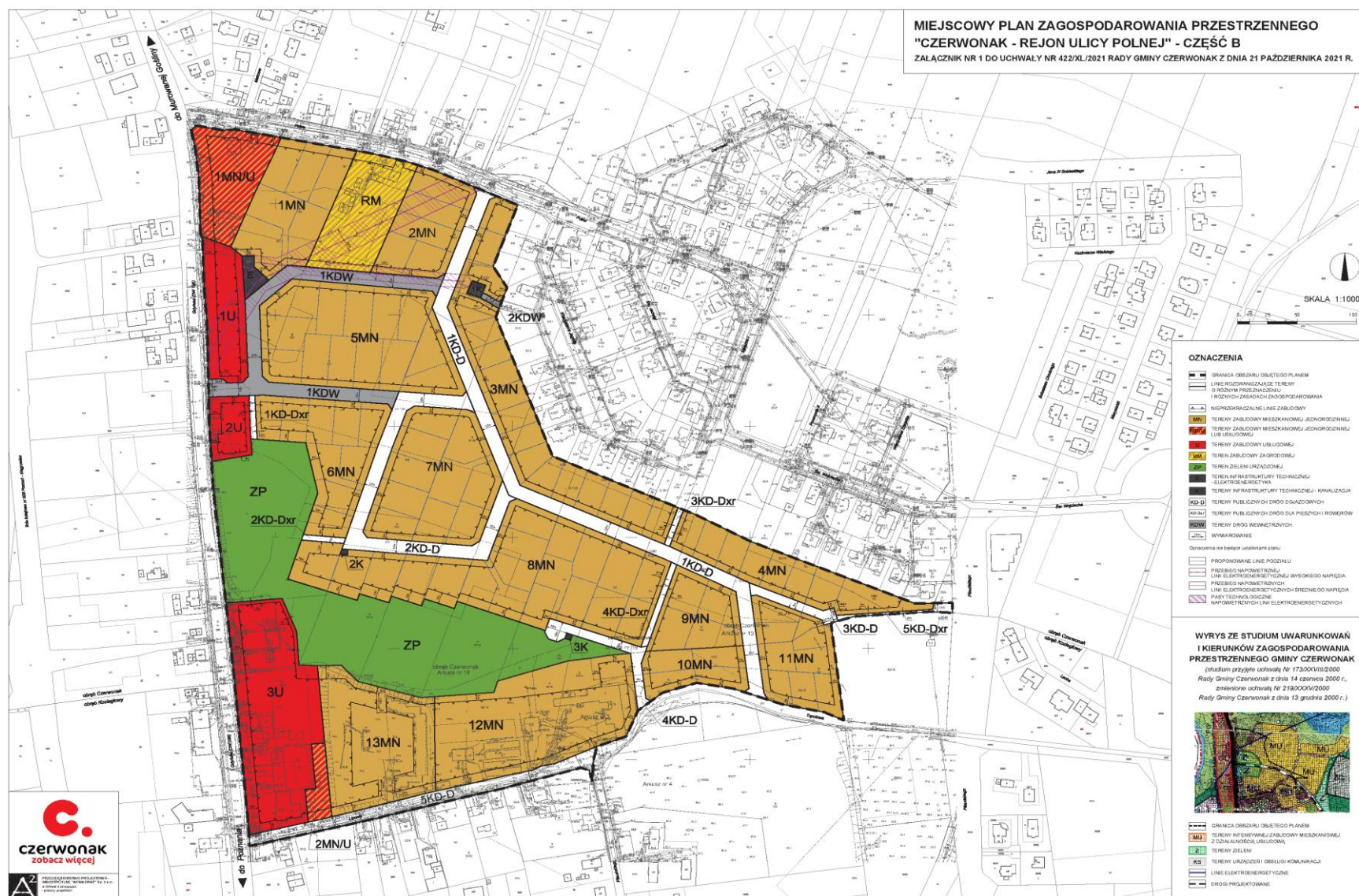
§ 24. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

§ 25. Cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach obszaru objętego koncesją 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”, ważną do dnia 12 kwietnia 2029 r.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Czerwonak  
(-) Roman Król



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr 422/XL/2021  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 21 października 2021 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Polnej” – część B**

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:

**UWAGA NR 1.**

**składający:** osoba fizyczna

**uogólniona treść uwagi:** Sprzeciw wobec wyznaczenia na części działki nr 34/24 oraz 34/25 terenu publicznej drogi dla pieszych i rowerów (5KD-Dxr), ze względu na plany inwestycyjne właściciela nieruchomości. Szeroki ciąg komunikacyjny ogranicza lokalizację zabudowy na terenie ww. działek. Sugestia zlokalizowania drogi rowerowej w ul. Topolowej.

**rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Uwaga została uwzględniona częściowo w postaci zmniejszenia szerokości ciągu 5KD-Dxr z pierwotnej szerokości 5 m do 2 m, a nieprzekraczalna linia zabudowy została odpowiednio przesunięta. W efekcie powierzchnia inwestycyjna działek uległa istotnemu powiększeniu, a ważne połączenie komunikacyjne dla pieszych i rowerzystów pomiędzy planowanym osiedlem a ul. Piłsudskiego zostało zachowane. Wyznaczenie łączników (KD-Dxr), pełniących rolę skrótów dla pieszych i rowerzystów jest wysoce uzasadnione. Są to ciągi o niewielkich szerokościach (mała terenochłonność), które znacznie zwiększają komfort poruszania się mieszkańców. Wydzielenie wspomnianych łączników pozwala zaoszczędzić nawet do kilkuset metrów pokonywanego dystansu w stosunku do sytuacji, w której komunikacja piesza i rowerowa opierałyby się wyłącznie na wyznaczonej sieci dróg dla samochodów. Łączniki, które zostały wytyczone w kilku miejscach planu, tworzą atrakcyjną oraz bezpieczną sieć szlaków pieszych i rowerowych. Po zwężeniu ciągu 5KD-Dxr powierzchnia wskazanych działek inwestycyjnych wzrosła łącznie do ok. 1460 m<sup>2</sup> (powiększenie o ok. 300 m<sup>2</sup>), dając znaczną swobodę lokalizacji zabudowy. Nie jest zatem konieczne całkowite likwidowanie przedmiotowego ciągu. Z kolei sugestia zlokalizowania ścieżki rowerowej w ul. Topolowej nie może podlegać rozstrzygnięciu, ponieważ ulica ta znajduje się poza obszarem objętym opracowaniem planu. Z powyższych względów złożona uwaga została rozpatrzona częściowo pozytywnie oraz częściowo negatywnie.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr 422/XL/2021  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 21 października 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Polnej” – część B**

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 następujący 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 podmioty, w kompetencji których leży rozwój sieci: drogowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej, 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. Ustala się następujące sposoby finansowania określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 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 422/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**