

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – część środkowa” - część A

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 środkowa”, 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 środkowa” - część A, 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) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **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.;
- 5) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany budynku;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) **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;
- 11) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 12) **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 i 8MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U**;
- 3) teren usług publicznych, oznaczony symbolem **Up**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R i 2R**;
- 7) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZK i 2ZK**;
- 8) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
- 9) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD i 3KDD**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW i 3KDW**;
- 12) teren kolejowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **kk**.

§ 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,
 - b) zastosowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
 - c) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych,

d) lokalizację:

- budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub przy granicy działki budowlanej,
- 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. d),
- b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- c) ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz innych niż wymienione w pkt 2 lit. d).

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

1) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i 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 sprzętu budowlanego i rolniczego;

2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) na terenach **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) na terenie **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- d) na terenie **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

3) zachowanie wód powierzchniowych, wskazanych na rysunku planu, jako otwartych;

4) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;

5) 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 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

- a) nakaz zachowania historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu,
 - b) nakaz zachowania lub odtworzenia, na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii, detalu architektonicznego elewacji wraz z historycznym układem elewacji i kształtem stolarki okiennej,
 - c) 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: **KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i Up** 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** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m² albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce budowlanej;
- 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 jednorodzinnych: dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu: od 25° do 45°;
- 6) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 30° dla wolno stojących budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 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) 15% powierzchni działki budowlanej dla terenu **5MN**,
 - b) 20% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, i 8MN**,
 - c) 21,5% powierzchni działki budowlanej dla terenu **1MN**;
- 10) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż:
 - a) 60% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN**,
 - b) 50% powierzchni działki budowlanej dla terenu **6MN**;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) od 0 do 0,45 dla terenu **5MN**,

- od 0 do 0,6 dla terenów: **2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 8MN**,
- b) od 0 do 0,645 dla terenu **1MN**;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 1200 m² dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN**,
 - b) 2000 m² dla terenów: **5MN**;
- 13) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek budowlanych niż wskazane w pkt. 12 dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 14) 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 lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, budynków mieszkalno-usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku usługowego na działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m² albo jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce budowlanej,
 - b) zadaszeń obiektów sportowych jako: membranowych o wysokości nie większej niż 15 m na terenie **3MN/U**;
- 5) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 500 m²;
- 6) wysokość:
 - a) budynku usługowego nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku mieszkalno-usługowego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego w przypadku zastosowania dachu płaskiego na terenie **1MN/U** nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - d) 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 z dopuszczeniem dachu płaskiego na terenie **1MN/U**,
 - b) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 30° 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 60% powierzchni działki budowlanej;

- 12) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,75;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 700 m² na terenie **2MN/U**,
 - b) 1200 m² na terenach: **1MN/U**, **3MN/U** i **4MN/U**;
- 14) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek budowlanych niż wskazane w pkt. 14 dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 15) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych w zakresie usług publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, kortów tenisowych, trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, parkingów rowerowych, zadaszeń, wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego, małej gastronomii, stołów i ławek oraz innych urządzeń turystycznych,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 6 m,
 - c) zadaszeń obiektów sportowych jako: membranowych o wysokości nie większej niż 15 m,
 - d) miejsc postojowych;
- 3) wysokość budynków i budowli - nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt. 2 lit. c;
- 4) dowolną geometrię dachu;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,75;
- 8) 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;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 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 dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie związane z usługami sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów towarzyszących obiektom sportu i rekreacji: budynków administracyjno-biurowych, budynków socjalnych oraz związanych z gastronomią,
 - b) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, kortów tenisowych,

- trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, parkingów rowerowych, zadaszeń, wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego, małej gastronomii, stołów i ławek oraz innych urządzeń turystycznych,
- c) tymczasowych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 6 m,
- d) zadaszeń obiektów sportowych jako: membranowych o wysokości nie większej niż 15 m,
- e) miejsc postojowych;
- 3) wysokość budynków i budowli nie więcej niż 10 m z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w pkt. 2 lit. d;
- 4) dowolną geometrię dachu;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,3;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% działki budowlanej;
- 8) 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;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1200 m² z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budowli rolniczych, budynków gospodarczo-garażowych, wiat oraz budynków inwentarskich z uwzględnieniem § 5 pkt. 1;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: 0 – 0,5;
- 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 60% działki budowlanej;
- 6) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – nie więcej niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) pozostałych budynków oraz budowli rolniczych – nie więcej niż 12 m;
- 7) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu: od 25° do 45°;
- 8) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 30° dla pozostałych budynków i wiat;
- 9) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 10) 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;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogę wewnętrzną.

§ 13. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R** i **2R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, szklarni, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalną wysokość tuneli foliowych i szklarni – 4 metry.

§ 14. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni krajobrazowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZK** i **2ZK** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 95%.

§ 15. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń i sieci kanalizacji;
- 2) wysokość obiektów nie większą niż 4 m;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych i innych sieci infrastruktury technicznej;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) klasę lokalną drogi;
- 2) szerokość drogi zgodną z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD** i **3KDD** ustala się:

- 1) klasę dojazdową drogi;
- 2) szerokość drogi zgodną z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW** i **3KDW** ustala się:

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

§ 19. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenu kolejowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **kk**:

- 1) lokalizację obiektów infrastruktury kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wysokość obiektów nie większą niż 10 m;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 20%;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej.

§ 20. 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.

§ 21. 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.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **1R, 2R, kk, 1ZK, 2ZK, KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW, 2KDW i 3KDW**;
- 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;

- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie linii kolejowej nr 356 „Poznań Wschód – Bydgoszcz Główna”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 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 i zagrodowej,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 1 stanowisko postojowe – na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów oświatowych oraz usług sportu i rekreacji;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 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) 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.

§ 25. 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.

§ 26. W zakresie granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych wskazuje się położenie części obszaru objętego planem oznaczonego na rysunku planu w granicach terenu zamkniętego wyznaczonego przez ministra właściwego do spraw transportu na podstawie przepisów odrębnych.

§ 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 środkowa” na podstawie uchwały nr 223/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.

W granicach procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wzdłuż torów kolejowych, zlokalizowanych po zachodniej stronie opracowania, planowana jest realizacja Północno-wschodniej Obwodnicy Aglomeracji Poznańskiej. Z powodu braku projektu budowlanego, przesądzającego o jej dokładnej lokalizacji, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przesądził o wyznaczeniu granic terenu drogi publicznej, a jedynie wskazał tereny rolnicze z zakazem lokalizacji budynków. Takie rozwiązanie zabezpiecza rezerwę terenową pod planowaną obwodnicę, jednocześnie zachowując dotychczasowe przeznaczenie terenu.

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 otwartej i terenów rolniczych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez:
 - zapisy dotyczące stanowisk archeologicznych i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
 - uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzyskanie uzgodnienia projektu planu;
- 5) 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:
 - 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;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:
- optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;
- 7) 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,
- 8) 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;
- 9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:
- ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
 - wyznaczenie terenów usług publicznych i usług sportu i rekreacji i terenów dróg publicznych.
- 10) 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,
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) 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 Miękowie – 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 2021 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 środkowa”. 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 pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 5 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.

Z uwagi na przebieg uzgodnień projektu planu miejscowego, Wójt Gminy Czerwonak postanowił podzielić obszar planu na dwie, procedowane w dwóch etapach części.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 grudnia 2021 r. do 5 stycznia 2022 r. W trakcie publicznego wyłożenia, dnia 9 grudnia 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 19 stycznia 2022 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały złożone uwagi.

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 środkowa” na podstawie uchwały nr 223/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.