

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. Ilekróć 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 terenu **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. 13 dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść 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, dojść 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, dojścia 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, wiat 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.