

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CZERWONAK**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część południowa”**

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. 1371, 1834), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986) uchwala się co następuje:

Rozdział I  
Ustalenia wstępne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część południowa” 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 – rysunek planu w skali 1:2000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§2. Ilekroć 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 lub wiaty;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się zlokalizować co najmniej 50% długości ściany frontowej budynku; dla budynków pomocniczych i wiat obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi ścian tych budynków na powierzchnię terenu;
- 8) 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 usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami US;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem E;
- 5) teren rolniczy oznaczony symbolem R;
- 6) tereny zieleni oznaczone symbolami ZO;
- 7) teren publicznej drogi zbiorczej oznaczony symbolem KD-Z;
- 8) tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone symbolami KD-D;
- 9) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW.

## Rozdział II 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, US, E oraz 1ZO dopuszcza się lokalizację ogrodzeń o wysokości do 1,8 m, przy czym zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z betonowych płyt prefabrykowanych,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami US dopuszcza się wyższe ogrodzenia aniżeli określone w lit. a, wyłącznie na potrzeby obiektów sportowych;
  - c) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolami R, 2ZO, 3ZO, 4ZO, KD-Z, KD-D i KDW;
- 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 US dopuszcza się wyłącznie szyldy o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>,
  - b) zakazuje się lokalizacji reklam na terenach oznaczonych symbolami E, R, ZO, KD-Z, KD-D i KDW;
- 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, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami R, KDZ i 4ZO;
- 8) ustala się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach bieli, beżu i szarości, przy czym ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

§5. W zakresie szczegółowych 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°;
- 3) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki co najmniej 20 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 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych na podstawie przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych;
- 5) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi ustalonymi dla pomników przyrody – aleja drzew zlokalizowana w granicach terenu oznaczonego symbolem KD-Z oraz 2 grupy drzew zlokalizowane w granicach terenu oznaczonego symbolem ZZO;
- 6) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi ustalonymi dla otuliny Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”, w granicach której znajduje się obszar objęty planem.

§7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące zasady:
  - a) nakazuje się uzgadniać z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkie prace budowlane, konserwatorskie i restauratorskie, mające wpływ na zewnętrzny wygląd budynku,
  - b) nakazuje się zachowanie lub odtworzenie historycznej bryły budynku, kształtu i podziałów okien, wystroju elewacji, kąta nachylenia dachu,
  - c) zakazuje się termoizolacji zewnętrznej budynków posiadających detal architektoniczny na elewacji,
  - d) zakazuje się stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- 2) w przypadku usunięcia obiektu z gminnej ewidencji zabytków ustalenia, o których mowa w pkt 1, przestają obowiązywać;
- 3) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej przyległej lub dostępnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub przyległego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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 zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 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 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, zakazuje się lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami R, ZO, KD-Z, KD-D i KDW.

§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 III Ustalenia szczegółowe

§13.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN**.

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 1MN, dla którego dopuszcza się realizację zabudowy w układzie 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, a także bliźniaczych budynków mieszkalnych dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną 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;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,4, a w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,6;
- 9) ustala się dachy:
  - a) dla budynków mieszkalnych – kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego, dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci od 30° do 45°,
  - b) dla budynków pomocniczych – o pochyleniu połaci do 45°,

- c) dla wiat – o pochyleniu połaci do 30°;
- 10) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków mieszkalnych, stanowiących maksymalnie 20% powierzchni zabudowy budynku oraz 50% wysokości budynku;
- 11) dla budynków pomocniczych nakazuje się pokrycie dachu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich;
- 12) 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;
- 13) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 1200 m<sup>2</sup>, a dla terenów oznaczonych symbolami 8MN i 9MN co najmniej 1800 m<sup>2</sup>;
- 14) minimalne powierzchnie działek określone w pkt 13, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

§14.1. 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) ustala się powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 50% powierzchni działki;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 7) ustala się dachy:
  - a) dla budynków mieszkalnych – kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego, dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci od 30° do 45°,
  - b) dla budynków usługowych i pomocniczych – o pochyleniu połaci do 45°,
  - c) dla wiat – o pochyleniu połaci do 30°;
- 8) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków mieszkalnych, stanowiących maksymalnie 20% powierzchni zabudowy budynku oraz 50% wysokości budynku;
- 9) dla budynków pomocniczych nakazuje się pokrycie dachu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.
- 10) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 1200 m<sup>2</sup>;
- 11) minimalne powierzchnie działek określone w pkt 10, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

§15.1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1US** i **2US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy związanej z usługami sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się działalność usługową w zakresie kultury, edukacji, handlu, gastronomii i turystyki.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat, przy czym na terenie oznaczonym symbolem 2US zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1US do 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 70% powierzchni działki;
- 4) ustala się wysokość:
  - a) budynków na terenie oznaczonym symbolem 1US do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
  - b) wiat do 7 m,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej do 12 m;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych dla terenu oznaczonego symbolem 1US;
- 6) ustala się intensywność zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1US od 0 do 0,4;
- 7) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i pokryciu;
- 8) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 3000 m<sup>2</sup>;
- 9) minimalne powierzchnie działek określone w pkt 8, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

§16. Ustala się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **R**, dla którego ustala się działalność rolniczą.

§17. Ustala się tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZO, 2ZO, 3ZO i 4ZO**, dla których:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1ZO – dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej o wysokości do 5 m oraz wiat o wysokości do 5 m i dachów o pochyleniu połaci do 30°, a także nakazuje się zachowanie rowu na terenie oznaczonym symbolem 1ZO;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 2ZO i 3ZO – zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych oraz usuwania drzew, za wyjątkiem niezbędnych prac sanitarnych;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 4ZO zakazuje się usuwania drzew za wyjątkiem niezbędnych prac sanitarnych.

§18. Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 12 m.

§19. Ustala się teren publicznej drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-Z**, dla którego:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§20. Ustala się tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D i 3KD-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.

§21. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW i 2KDW**, dla których ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

#### Ustalenia końcowe

§22. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%

§23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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