

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

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

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 2022 poz. 559, 583), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwala się co następuje:

Rozdział I  
Ustalenia wstępne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część północna” 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) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków lub wiaty;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi ścian tych budynków na powierzchnię terenu;
- 6) 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) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony symbolem RM;

- 2) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 3) teren zieleni, oznaczony symbolem ZO;
- 4) teren publicznej drogi lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;
- 5) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;
- 6) teren publicznego samorządowego ciągu pieszego, oznaczony symbolem KD-Dx.

## 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 połaci dachowych nad lukarnami, świetlikami, wykuszami, tarasami oraz wejściami, w tym także w postaci werand i ganków;
- 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z betonowych płyt prefabrykowanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 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.

### §5. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

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

- 1) nakazuje się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem RM jak dla terenu zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 3) 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) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, w granicach których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych;
- 2) 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 przyległej drogi publicznej;
- 3) nakazuje się zapewnić:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny na terenie oznaczonym symbolem RM;

- b) 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-L, KD-D i KD-Dx.

§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. Ustala się teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**, dla którego:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej z maksymalnie 2 lokalami mieszkalnymi,
  - b) budynków inwentarskich, budynków pomocniczych i wiat,
  - 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;
- 5) dopuszcza się budowę 1 kondygnacji podziemnej;
- 6) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,75;
- 7) dla budynków ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego o pochyleniu połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni dachu;
- 8) dla wiat ustala się dachy o pochyleniu połaci do 30°.

§14. Ustala się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **R**, dla którego:

- 1) ustala się działalność rolniczą;
- 2) zakazuje się lokalizacji budowli innych niż podziemne;
- 3) zakazuje się zmian ukształtowania powierzchni.

§15. Ustala się teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**, dla którego:

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych;
- 2) zakazuje się usuwania drzew, za wyjątkiem niezbędnych prac sanitarnych;
- 3) zakazuje się zmian ukształtowania powierzchni.

§16. Ustala się teren publicznej drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**, 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.

§17. Ustala się teren publicznej drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**, 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;
- 3) zakazuje się stosowania jezdni o nawierzchni bitumicznej lub betonowej.

§18. Ustala się teren publicznego samorządowego ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Dx**, dla którego:

- 1) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) zakazuje się stosowania jezdni o nawierzchni bitumicznej lub betonowej.

#### Rozdział IV Ustalenia końcowe

§19. 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%

§20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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