

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – część południowa”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) 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 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – część południowa”, 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 południowa”, 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **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.;
- 6) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany budynku;
- 9) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 11) **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;
- 12) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 13) **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, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U i 2U**;
- 4) teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 6) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO i 4ZO**;
- 7) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL i 2ZL**;
- 8) tereny rolniczy lub zalesień, oznaczony na rysunku planu symbolami **R/RL**;
- 9) teren zalesień, oznaczony na rysunku planu symbolem **RL**;
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD i 15KDD**;
- 12) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Kx, 2Kx i 3Kx**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW i 13KDW**.

§ 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, przy czym dla tych obiektów obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - 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 z wyjątkiem terenów **2MN** i **5MN**,
 - 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);
- 4) 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 zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze lub 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 pojazdów zmechanizowanych, sprzętu budowlanego, rolniczego;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
- a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN** i **27MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) na terenie **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- c) na terenie **U/MN** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 4) 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 obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) nakaz zachowania historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu,
 - b) zakaz ocieplenia zewnętrznego elewacji ceglanych oraz elewacji posiadających detal architektoniczny,
 - c) nakaz zachowania lub odtworzenia, na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii, detalu architektonicznego elewacji wraz z historycznym układem elewacji i kształtem stolarki okiennej,
 - d) 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: **ZP, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 1Kx, 2Kx i 3Kx** 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, 9MN, 11MN, 12MN, 14MN, 16MN, 21MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na terenach: **11MN, 16MN, 21MN i 25MN**;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej z wyjątkiem działki nr 46/8, gdzie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m² i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce budowlanej,
 - b) kondygnacji podziemnej;
- 5) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z wyjątkiem terenów **7MN, 11MN i 25MN**, gdzie dopuszcza się wysokość nie większą niż 9,5 m,

- b) budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty – nie więcej niż 4,5 m i 1 kondygnacja nadziemna z wyjątkiem działki nr 46/8, gdzie dopuszcza się nie więcej niż 5 m;
- 6) geometrię głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu:
- a) od 20° do 45° dla terenów: **6MN, 23MN**,
- b) od 30° do 45° dla terenów: **1MN, 2MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 14MN, 16MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN**,
- c) od 25° do 45° dla terenów: **3MN, 5MN, 21MN**;
- 7) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45° dla wolno stojących budynków gospodarczo-garażowych i wiat, przy czym dopuszcza się kąt nachylenia dachu tożsamy z budynkiem mieszkalnym;
- 8) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 9) 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;
- 10) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
- a) 20% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 12MN, 14MN, 23MN i 24MN**,
- b) 21,5% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **26MN i 27MN**,
- c) 25% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **4MN, 9MN, 11MN, 16MN, 21MN**,
- d) 26% powierzchni działki budowlanej dla terenu **25MN**;
- 11) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż:
- a) 60% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 12MN, 14MN, 16MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN**,
- b) 50% powierzchni działki budowlanej dla terenów: **9MN, 11MN, 21MN**;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) od 0 do 0,6 dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 12MN, 14MN, 23MN i 24MN**,
- b) od 0 do 0,645 dla terenów: **26MN i 27MN**,
- c) od 0 do 0,75 dla terenów: **4MN, 9MN, 11MN, 16MN, 21MN**,
- d) od 0 do 0,78 dla terenu **25MN**;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
- a) 750 m² dla terenu **21MN**,
- b) 800 m² dla terenów: **2MN, 7MN, 12MN, 16MN, 21MN, 24MN i 25MN**,
- b) 1200 m² dla terenów: **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 26MN i 27MN**,
- c) 900 m² dla terenów: **8MN, 9MN, 11MN** z dopuszczeniem wydzielania działki budowlanej o zabudowie bliźniaczej o powierzchni nie mniejszej niż 450 m² na terenach: **16MN, 21MN i 25MN** oraz o powierzchni nie mniejszej niż 370 m² na terenie **11MN**,
- d) 1000 m² dla terenów: **14MN, 23MN**,
- e) 2000 m² dla terenu **6MN**;
- 14) dopuszczenie wydzielania mniejszych działek budowlanych niż wskazane w pkt. 13 dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 15) 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, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10MN, 13MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN i 22MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m² i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce budowlanej,
 - b) kondygnacji podziemnej;
- 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:
 - a) dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 30° do 45° dla terenów: **10MN, 13MN, 15MN, 17MN, 22MN** z dopuszczeniem dachów płaskich na terenie **22MN**,
 - b) dachy o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu od 25° do 45° dla terenów **18MN i 19MN**,
 - c) dachy o nachyleniu od 15° do 45° dla terenu **20MN**;
- 6) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° dla wolno stojących budynków gospodarczo-garażowych i wiat, przy czym dopuszcza się kąt nachylenia dachu tożsamy z budynkiem mieszkalnym;
- 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) 25% powierzchni działki budowlanej na terenie **20MN**,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach: **13MN, 15MN, 18MN, 19MN i 22MN**,
 - c) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach: **10MN i 17MN**;
- 10) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) od 0 do 0,75 na terenie **20MN**,
 - b) od 0 do 0,9 na terenach: **13MN, 15MN, 18MN, 19MN i 22MN**,
 - c) od 0 do 1,05 na terenach: **10MN i 17MN**;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 200 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego czterolokalowego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
- 3) wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) dachy o nachyleniu od 15° do 45°;
- 5) pokrycie dachu w kolorze z palety barw czerwieni, brązów lub grafitów;
- 6) 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;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,6;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m² z dopuszczeniem wydzielania mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych poprzez drogę wewnętrzną.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U** i **2U**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m² na terenie **1U**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 4) wysokość budynków:
 - a) nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenie **1U**,
 - b) nie więcej niż 4 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna na terenie **2U**;
- 5) dachy płaskie;
- 6) powierzchnię zabudowy:
 - a) nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej na terenie **1U**,
 - b) nie większą niż 22% powierzchni działki budowlanej na terenie **2U**;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - a) nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej na terenie **1U**,
 - b) nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej na terenie **2U**;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) od 0 do 0,75 na terenie **1U**,
 - b) od 0 do 0,44 na terenie **2U**;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² dla terenu **1U**,
 - b) 300 m² dla terenu **2U**;

- 10) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek budowlanych niż wskazane w pkt. 9 dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 11) obsługę komunikacyjną:
 - a) z przyległej drogi publicznej dla terenu **1U**,
 - b) z drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne dla terenu **2U**.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m² i jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce budowlanej;
- 3) w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno-usługowego dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego albo budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 6) wysokość:
 - a) budynku usługowego nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) 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,
 - b) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45° 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 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,75;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 14) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 13. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 70%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) boisk i urządzeń sportowych,
 - b) placów gier i zabaw,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

§ 14. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO i 4ZO** ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów.

§ 15. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL i 2ZL** ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu rolniczego lub zalesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R/RL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i szkółkarstwo lub lasy;
- 2) dopuszczenie zalesienia gruntów niezadrzewionych na podstawie planu zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zalesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RL** ustala się zalesienie gruntów niezadrzewionych na podstawie planu zalesiania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, pomostów i urządzeń rekreacyjnych.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD i 15KDD** ustala się:

- 1) klasę dojazdową drogi;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Kx, 2Kx i 3Kx** ustala się lokalizację ciągu pieszego.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW i 13KDW ustala się:

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

§ 22. 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:

- 2) ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 3) 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.

§ 23. 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.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **ZP, 1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 1ZL, 2ZL, RL, R/RL, WS, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 1Kx, 2Kx, 3Kx, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW**;
- 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.

§ 25. 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,
 - b) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem lit. c,
 - d) 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług na terenie U;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 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) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 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.

§ 27. 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.

§ 28. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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