

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Czerwonak**  
**z dnia .....**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Leśnej”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz 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:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Leśnej” zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego 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. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 - stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Leśnej”;
  - 2) załącznik nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak, o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

**§ 2**

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie ściany budynku, przy czym dopuszcza się styczne usytuowanie ścian budynku względem obowiązującej linii zabudowy, pod warunkiem równoległego usytuowania ścian budynku względem minimum jednej bocznej granicy działki;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi tych budynków na powierzchnię terenu;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

### § 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW i 2MW**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U i 2U**;
- 5) teren zabudowy usługowej - sakralnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
- 6) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;
- 7) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-Z i 2KD-Z**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 8KD-D**;
- 10) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1kx, 2kx i 3kx**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, KDWpp**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,

- b) tablic i urządzeń reklamowych,
  - c) ogrodzeń:
    - pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,
    - o wysokości większej niż 1,6 m, z wyłączeniem żywopłotów,
    - na terenach **1MW, 2MW, ZO, 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 1kx, 2kx, 3kx, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, KDWpp,**
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - e) garaży jedno- i wielostanowiskowych jednokondygnacyjnych na terenach **1MW** i **2MW**,
  - f) nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - b) przebudowę i rozbudowę budynków o wysokość większej niż określona w pozostałych ustaleniach planu,
  - c) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
  - d) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku:
    - lokalizacji budynków pomocniczych,
    - przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - wyznaczonych minimum dwóch obowiązujących linii zabudowy na działce budowlanej, przy czym minimum jedną z linii należy nadal traktować jako linię obowiązującą;
  - e) lokalizację:
    - kondygnacji podziemnych,
    - szyldów, wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych, drzwiowych oraz detali architektonicznych, z wyłączeniem wykorzystania ekranów plazmowych typu LED lub LCD, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać: 5 % powierzchni frontowej elewacji na terenach U, 2 m<sup>2</sup> na elewacji frontowej na pozostałych terenach oraz 1 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu,
    - tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 2 m, w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych, drzwiowych oraz detali architektonicznych, z wyłączeniem wykorzystania ekranów plazmowych typu LED lub LCD,
    - obiektów małej architektury, w tym placów zabaw.

## § 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) z wyjątkiem terenów dróg zachowanie Strugi Koźłanki jako otwartej;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
  - c) na terenach **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) w przypadku lokalizacji:
    - zabudowy zamieszkania zbiorowego zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - szkół, przedszkoli, żłobków, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - domów opieki społecznej, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 4) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 5) dopuszczenie stosowania zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla obszaru ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 51-28/61 i AZP 51-28/127 wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz

nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów dróg.

## § 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków i wiat, zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem § 4 pkt 2 lit. d,
  - b) budynków mieszkalnych w formie wolno stojącej, z uwzględnieniem pkt 2 lit. d,
  - c) jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) nie więcej niż jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nie więcej niż jednej wiaty na każdej działce budowlanej o powierzchni zadaszania nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - c) budynków pomocniczych i wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
  - d) budynków mieszkalnych w formie bliźniaczej;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
  - a) 35% na terenach **1MN i 2MN**,
  - b) 30% na terenach **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN**;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż:
  - a) 30% na terenach **1MN i 2MN**,
  - b) 40% na terenach **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN**;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) od 0 do 1,05 na terenach **1MN i 2MN**,
  - b) od 0 do 0,9 na terenach **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN**;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych nie większą niż 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków pomocniczych i wiat nie większą niż 5,5 m;
- 7) geometrię dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych: dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nieprzekraczającej 40% powierzchni dachu nad parterami budynków mieszkalnych,
  - b) dla budynków pomocniczych i wiat: dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;

- 9) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej, beżowej lub przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
- 10) zakaz lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
  - a) 500 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na terenach **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN**,
  - b) 350 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na terenie **2MN**,
  - c) 250 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 20 pkt 4 lit. a;
- 13) dostęp z przyległych dróg publicznych bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez tereny przyległe.

## § 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków i wiat, zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem § 4 pkt 2 lit. d,
  - b) budynków mieszkalnych lub usługowych w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z uwzględnieniem pkt 2 lit. d;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) nie więcej niż jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - b) nie więcej niż jednej wiaty na każdej działce budowlanej o powierzchni zadaszenia nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - c) budynków pomocniczych i wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
  - d) budynków mieszkalnych w formie szeregowej na terenach **8MN/U i 9MN/U**;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż
  - a) 35% na terenach **1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U**,
  - b) 50% na terenie **3MN/U**;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż:
  - a) 30% na terenach **1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U**,
  - b) 20% na terenie **3MN/U**;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) od 0 do 1,05 na terenach **1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U**,
  - b) od 0 do 1,5 na terenie **3MN/U**;

- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych lub usługowych nie większą niż 9 m,
  - b) budynków pomocniczych i wiat nie większą niż 5,5 m;
- 7) geometrię dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych: dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nieprzekraczającej 40% powierzchni dachu nad parterami budynków mieszkalnych,
  - b) dla budynków pomocniczych i wiat: dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej, beżowej lub przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
- 10) zakaz lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej nie mniejszą niż:
  - a) 500 m<sup>2</sup> na terenie **6MN/U**,
  - b) 400 m<sup>2</sup> na terenach **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **7MN/U**, **10MN/U** i **11MN/U**,
  - c) niż 300 m<sup>2</sup> na terenach **5MN/U**, **8MN/U** i **9MN/U**;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 20 pkt 4 lit. a oraz pkt 5 i 6;
- 13) dostęp z przyległych dróg publicznych bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez tereny przyległe.

## § 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW** i **2MW** ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, w tym również parkingów podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
  - a) 21% na terenie **1MW**,
  - b) 20% na terenie **2MW**;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 35%;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) od 0 do 1,05 na terenie **1MW**,
  - b) od 0 do 0,6 na terenie **2MW**;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż:
  - a) 14,2 m na terenie **1MW**, przy czym nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne,
  - b) 12 m na terenie **2MW**, przy czym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
- 7) geometrię dachów:

- a) płaski na terenie **1MW**,
- b) o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 25° w układzie symetrycznych połaci na terenie **2MW**;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 15° do 25° dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej, beżowej lub przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 20 pkt 4 lit. b oraz pkt 5;
- 12) dostęp z przyległych dróg publicznych.

## § 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** i **2U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) na terenie **2U** nie więcej niż jednej wiaty o powierzchni zadaszona nie większej niż 300 m<sup>2</sup>,
  - b) kondygnacji podziemnych, w tym również parkingów podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 1,6;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych nie większą niż 10 m,
  - b) wiat nie większą niż 7 m;
- 7) geometrię dachów:
  - a) płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci na terenie **1U**,
  - b) płaskie na terenie **2U**;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej, beżowej lub przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej nie mniejszą niż:
  - a) niż 300 m<sup>2</sup> na terenie **1U**,
  - b) niż 2000 m<sup>2</sup> na terenie **2U**;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 20 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 i 6;
- 12) dostęp z przyległych dróg publicznych, z uwzględnieniem pkt 13;
- 13) dla obsługi komunikacyjnej terenu **1U** budowę sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu ulicy Poznańskiej z osiedlem Leśnym.



## § 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków i wiaty, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) budynku kościoła;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków towarzyszących usługom sakralnym,
  - b) nie więcej niż jednego budynku pomocniczego na działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - c) nie więcej niż jednej wiaty na każdej działce budowlanej o powierzchni zadaszenia nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - d) pomnika;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) kościoła nie większą niż 12 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków pomocniczych, wiat lub pomników nie większą niż 5,5 m,
  - c) budynków innych niż wymienione w lit. a-b nie większą niż 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - d) dzwonnicy lub wieży kościoła nie większą niż 15 m;
- 7) dachy dowolne;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 20 pkt 4 lit. d oraz pkt 5;
- 11) dostęp z przyległych dróg publicznych.

## § 13

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZO** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - b) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń związanych z organizacją zieleni;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni terenu, przy czym w przypadku lokalizacji przepompowni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w przypadku lokalizacji przepompowni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą wydzielania działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 20 m<sup>2</sup>;

- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

#### § 14

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację wolno stojącej stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni terenu;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,5;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;
- 6) dachy dowolne;
- 7) dostęp z przyległych dróg publicznych.

#### §15

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Z**, **2KD-Z**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D**, **7KD-D** i **8KD-D**, ustala się:

- 1) w zakresie klasyfikacji dróg publicznych – drogi publiczne klasy:
  - a) zbiorczej dla terenów **1KD-Z** i **2KD-Z**,
  - b) dojazdowej dla terenów **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D**, **7KD-D** i **8KD-D**;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **5KD-D** lokalizację placu do zawracania dla samochodów;
- 4) dla terenu **2KD-Z** dopuszczenie lokalizacji pomnika o wysokości nie większej niż 5,5 m.

#### § 16

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1kx**, **2kx** i **3kx**, ustala się lokalizację publicznych ciągów pieszych.

#### § 17

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW** i **12KDW** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **6KDW**, **9KDW**, **10KDW** i **11KDW** lokalizację placów do zawracania dla samochodów.

#### § 18

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDWpp** ustala się:

- 1) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów;

- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

### § 19

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZO, 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 1kx, 2kx, 3kx, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW i KDWpp**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 wraz ze strefą kontrolowaną.

### § 20

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego,
- 4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na terenach **MN i MN/U**:
    - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej,
  - b) na terenach **MW** 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny,
  - c) na terenach **U** 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej,
  - d) na terenie **UK** 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej lub jedno miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku lokalizacji usług wymagających przeładunku towarów, nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do tego przeładunku, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi określonymi w pkt 4 i 5, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### § 21

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się z uwzględnieniem § 4 pkt 1 lit a:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci, obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

## **§ 22**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 5, § 4 pkt 1 lit. b, c oraz § 4 pkt 2 lit. e tiret drugi, trzeci i czwarty obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **§ 23**

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%.

## **§ 24**

Na rysunku planu wskazano, iż w granicach obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się obszar objęty następującymi koncesjami:

- 1) nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 roku na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, ważną do dnia 12.04.2029 roku;
- 2) nr 4/03/P z dnia 10.04.2014 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

## **§ 25**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

## **§ 26**

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