

UCHWAŁA NR

Rady Gminy Czerwonak

z dnia

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Stawowej w Owińskach oraz w rejonie ulic: Jesionowej i Krótkiej w Owińskach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Stawowej w Owińskach oraz w rejonie ulic: Jesionowej i Krótkiej w Owińskach 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., zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Stawowej w Owińskach oraz w rejonie ulic: Jesionowej i Krótkiej w Owińskach” opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 – arkusz A oraz arkusz B do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany zewnętrznej budynku i wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi minimum 60% powierzchni całkowitej przęsła ogrodzenia;

- 7) **reklamie emitującej światło zmienne** – należy przez to rozumieć reklamę, tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe wyświetlające treści reklamowe przy pomocy urządzeń multimedialnych, w szczególności ekranów i wyświetlaczy LED, LCD, w formie ruchomych obrazów i efektów wizualnych;
- 8) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć jeden budynek, w którym można wydzielić jeden lokal mieszkalny oraz jeden lokal użytkowy o powierzchni użytkowej zawierającej się w przedziale od 30 do 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym.

§ 3. Na obszarze objętym planem 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**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U**;
- 5) teren usług oświaty i kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
- 6) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolami: **US**;
- 7) teren usług w zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/ZP**;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R, 2R**;
- 9) teren ogródków działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**;
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP**;
- 11) tereny zieleni otwartej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZO/WS, 2ZO/WS**;
- 12) tereny dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L**;
- 13) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7K-D**;
- 14) teren drogi dla pieszych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KXP**;
- 15) tereny dróg dla pieszych i rowerów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KX, 2KX**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz:
 - a) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu i niebieskiego,
 - b) oświetlania obiektów w sposób powodujący olśnienie uczestników ruchu;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy, jej funkcji, gabarytów, geometrii dachu oraz prowadzenia przy niej robót budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 20 m,

- c) budynków bezpośrednio przy granicy działek w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku linie zabudowy.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 2) ochronę terenów położonych w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** i **KP**;
- 5) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub zbiorników chłonnych, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) na terenach **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) na terenie **UO** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) na terenach **US**, **ZD**, **U/ZP** i **ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych,
 - b) reklam emitujących światło zmienne,
 - c) wolno stojących reklam i tablic informacyjnych o powierzchni powyżej 2 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,8 m,
 - c) reklam i szyldów na budynkach o łącznej powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni elewacji na terenach: **MN/U** i **U**,
 - d) szyldów o maksymalnej powierzchni 1,5 m² na ogrodzeniu działek od strony terenów komunikacji na terenach: **MN/U** i **U**.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które zostały oznaczone na rysunku planu:
 - a) Młodzieżowy Ośrodek Wychowawczy - dom mieszkalny, ul. Dworcowa 5, dz. nr 189/8,
 - b) dom mieszkalny – ul. Dworcowa 7, dz. nr 287,
 - c) teren dawnego folwarku:
 - budynek biura – ul. Poprzeczna 1, dz. nr 189/1,
 - budynek gospodarczy – ul. Poprzeczna 1, dz. nr 189/1;

- 2) ochronę obszarów stanowisk archeologicznych, które zostały wyznaczone na rysunku planu:
 - a) stanowisko nr AZP 50-28/41,
 - b) stanowisko nr AZP 50-28/43,
 - c) stanowisko nr AZP 50-28/44,
 - d) stanowisko nr AZP 50-28/48,
 - e) stanowisko nr AZP 50-28/49,
 - f) stanowisko nr AZP 50-28/50,
 - g) stanowisko nr AZP 50-28/51,
 - h) stanowisko nr AZP 50-28/52,
 - i) stanowisko nr AZP 50-28/76,
 - j) stanowisko nr AZP 50-28/77;
- 3) nakaz:
 - a) uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wszelkich robót budowlanych, konserwatorskich oraz renowacyjnych mających wpływa na zmianę wyglądu zewnętrznego (bryła, wystrój elewacji, stolarka otworowa, pokrycie dachu) obiektów objętych ochroną konserwatorską wymienionych w pkt 1,
 - b) utrzymania lub przywrócenia obiektom zabytkowym ich historycznej bryły, wystroju elewacji, kształtu i podziałów stolarki otworowej,
 - c) zastosowania jako pokrycia dachowego materiału historycznego – dachówka ceramiczna, w kolorze naturalnym,
 - d) zachowania kształtu połaci dachowej;
- 4) zakaz ocieplania zewnętrznego dla budynków posiadających wystrój ceglany;
- 5) dla obszarów stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 2, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 9MN, 10MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w układzie zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat i budynków pomocniczych;
- 5) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 8) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,9;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla wiat i budynków pomocniczych nie więcej niż 7 m do najwyższego punktu dachu;

- 10) stosowanie dachów stromych;
 - 11) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla budynków pomocniczych;
 - 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1200 m²;
 - 13) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.
2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 10. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat i budynków pomocniczych;
- 4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,9;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla wiat i budynków pomocniczych nie więcej niż 7 m do najwyższego punktu dachu;
- 9) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1200 m²;
- 11) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 11. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat i budynków pomocniczych;
- 3) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,8;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu dachu;
 - b) dla wiat i budynków pomocniczych nie więcej niż 7 m do najwyższego punktu dachu,
- 8) stosowanie dachów stromych;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1200 m²;
- 10) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 12. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolami: **1MN/U**, **2MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego;
- 2) lokalizację zabudowy jako wolnostojącej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat i budynków pomocniczych;
- 4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy: od 0,00 do 1,2;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla wiat i budynków pomocniczych nie więcej niż 7 m do najwyższego punktu dachu;
- 9) stosowanie dachów stromych;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1200 m²;
- 11) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 13. 1. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat i budynków pomocniczych,
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy: od 0,00 do 1,5;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla wiat i budynków pomocniczych nie więcej niż 7 m do najwyższego punktu dachu;
- 8) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m²;
- 10) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 9 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 14. 1. Na terenie usług oświaty i kultury, oznaczonym na rysunku planu symbolem **UO** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

PROJEKT OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

- 1) lokalizację zabudowy usługowej w zakresie edukacji, zabudowy biurowo-administracyjnej, budynków użyteczności publicznej, kultury, kultury fizycznej, sportu oraz rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat i budynków pomocniczych;
- 3) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,9;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych nie większą niż 12 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 7 m do najwyższego punktu dachu;
- 8) stosowanie dachów stromych;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m²;
- 10) dostępność komunikacyjną terenów z przyległego terenu drogi publicznej.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 9 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 15. 1. Na terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem **US** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów i budynków związanych ze sportem i rekreacją, a także urządzeń rekreacji plenerowej, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych, wiat i pomocniczych;
- 3) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,75;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych nie większą niż 20 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla wiat i budynków pomocniczych nie większą niż 9 m do najwyższego punktu dachu;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 5000 m²;
- 10) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **2KX**.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 9 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 16. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R**, **2R** ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania, w tym zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

§ 17. Na terenie ogródków działkowych, oznaczonym na rysunku planu symbolem: **ZD** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków i obiektów infrastruktury ogrodowej;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 4) rodzaj, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) dla altan działkowych i obiektów gospodarczych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla budynków i obiektów wskazanych w pkt 2:
 - maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki,
 - minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki,
 - intensywność zabudowy od 0,001 do 0,8,
 - wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m,
 - dowolną geometrię dachów;
- 5) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 18. 1. Na terenie usług w zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat i budynków pomocniczych,
 - b) parku, skweru lub zieleńca,
 - c) urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,6;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych nie więcej niż 7 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla wiat i budynków pomocniczych nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 750 m²;
- 10) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 9 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 19. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację parku, skweru lub zieleńca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci, **dróg dla pieszych i rowerów**;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 90% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 6) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 20. Na terenach zieleni otwartej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZO/WS, 2ZO/WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejących wód powierzchniowych;
- 2) utrzymanie drożności systemu melioracyjnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych;
- 4) dopuszczenie urządzenia wzdłuż cieku pasa zieleni z nasadzeniami drzew i krzewów.

§ 21. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) **1KD-L, 2KD-L, 4KD-L, 4KD-L** – drogi klasy lokalnej,
 - b) **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D** – drogi klasy dojazdowej;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych i ścieżek pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 22. Na terenie drogi dla pieszych, oznaczonym na rysunku planu symbolem **KXP** ustala się:

- 1) lokalizację ciągu pieszego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Na terenach dróg dla pieszych i rowerów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KX, 2KX** ustala się:

- 1) lokalizację ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW** ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego - przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się zachowanie granic i uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla obszaru otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się na terenach **MN, MW, MN/U, U, UO, US, U/ZP**:

- 1) minimalną szerokość frontu działki 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 ust. 1 pkt 11, § 10 ust. 1 pkt 10, § 11 ust. 1 pkt 9, § 12 ust. 1 pkt 10, § 13 ust. 1 pkt 9, § 14 ust. 1 pkt 9, § 15 ust. 1 pkt 9, § 18 ust. 1 pkt 9;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 27. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w szczególności linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, wyznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg pieszo-rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - b) 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni lokalu użytkowego realizowanego w ramach zabudowy mieszkaniowej,
 - c) 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

§ 29. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

PROJEKT OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

- 4) w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 6 i 7;
- 6) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;
- 7) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni do oczyszczania ścieków;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii elektrycznej lub mikroinstalacji;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji;
- 13) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

§ 30. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów obowiązują zapisy § 6 niniejszej uchwały do czasu przyjęcia w formie odrębnej uchwały zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

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

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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