

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Promnice - rejon ulic: Leśnej i Świerkowej oraz terenu części działki nr 124/8”

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 ze zm.) 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 „Promnice - rejon ulic: Leśnej i Świerkowej oraz terenu części działki nr 124/8”, 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 „Promnice - rejon ulic: Leśnej i Świerkowej oraz terenu części działki nr 124/8”, 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **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.;
- 5) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe, które stanowią przynajmniej 75% powierzchni płaszczyzny dachu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty i zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 60% zewnętrznej ściany budynku;

- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęłą przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 11) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 12) **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 z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** i **5MN/U**;
- 2) teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **Up**;
- 3) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 6) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Kx**, **2Kx** i **3Kx**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) zastosowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
 - c) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i budynków usługowych,
 - d) lokalizację:
 - budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub przy granicy działki budowlanej,
 - 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) ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz innych niż wymienione w pkt 2 lit. d).

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

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,
 - b) obiektów usługowych w zakresie:
 - tartaków i stolarni,
 - 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 sprzętu budowlanego i rolniczego;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U** 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 w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: **1Kx, 2Kx, 3Kx i Up** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 50 m² lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni 50 m² na działce budowlanej,
 - b) budynków usługowych o maksymalnej powierzchni 100 m²,
 - c) kondygnacji podziemnej;
- 3) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego i budynku usługowego na działce budowlanej;
- 4) wysokość:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- b) budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty – nie więcej niż 4,5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
- c) budynku usługowego nie więcej niż 4,5 m do krawędzi okapu oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy i 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych i usługowych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 6) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych o nachyleniu głównych połaci dachowych: od 22° do 45°;
 - b) budynków usługowych, budynków gospodarczo-garażowych i wiat: płaskie lub o nachyleniu połaci dachowych od 22° do 45°;
- 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, beżu, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,9;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m² z dopuszczeniem wydzielania mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 13) obsługę komunikacyjną z ulicy Leśnej i Świerkowej, położonych poza granicami planu.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych w zakresie usług publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, parkingów rowerowych, zadaszeń, wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego, małej gastronomii, stołów i ławek oraz innych urządzeń turystycznych,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 4 m,
 - c) kondygnacji podziemnej;
- 3) wysokość budynków i budowli - nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) dowolną geometrię dachu;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;

- 8) 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;
- 9) obsługę komunikacyjną z ulicy Świerkowej, położonej poza granicami planu.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU** ustala się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych, związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych, w tym wiat;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków i budowli związanych z usługami rekreacji konnej i hipoterapii, w tym: magazynów paszy, stajni, ujeżdżalni,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków inwentarskich,
 - b) kondygnacji podziemnej;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 55%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,55;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% działki budowlanej;
- 7) wysokość budynków i budowli – nie więcej niż 8 m i jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 22° do 45°;
- 9) kolor pokrycia dachowego dla dachu stromego: grafit;
- 10) dopuszczalną kolorystykę elewacji realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian: odcienie bieli, beżu, szarości, naturalne kolory materiału ceramicznego, naturalne kolory kamienia, naturalne kolory drewna;
- 11) obsługę komunikacyjną z ulicy Północnej, położonej poza obszarem planu.

§ 11. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) wysokość stacji transformatorowych nie większą niż 3,5 m;
- 3) dowolną geometrię dachu;
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej nie mniejszy niż 10%;
- 5) obsługę komunikacyjną z ulicy Leśnej, położonej poza granicami planu poprzez teren **KDW**.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość drogi zgodną z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni lub pieszko-jezdni.

§ 13. 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 ciągów pieszych.

§ 14. 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:

- 1) wskazuje się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 2) ustala się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$), wskazanego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się położenie terenu **RU** w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- 4) wskazuje się położenie obszaru objętego planem 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.

§ 15. 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.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **KDW**, **1Kx**, **2Kx** i **3Kx**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym wskazanych na rysunku planu:
 - a) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN,
 - b) istniejącego kolektora sanitarnego;
- 3) odległość zabudowy od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 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,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług na terenie **Up**,
 - c) zapewnienie minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów na terenach: **Up** i **RU**,
 - d) zapewnienie minimum 2 miejsc postojowych dla rowerów na terenach: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** i **5MN/U** w przypadku lokalizacji usług;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 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) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 6) 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.

§ 19. 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.

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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