

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część południowa”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) uchwala się co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część południowa” zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, uchwalonego uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków lub wiaty;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się zlokalizować co najmniej 50% długości ściany frontowej budynku; dla budynków pomocniczych i wiat obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi ścian tych budynków na powierzchnię terenu;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, porządkowej, turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacyjnej.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami MN/U;
- 3) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RM;
- 4) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US;
- 5) teren usług sportu i rekreacji lub usług oświaty oznaczony symbolem US/UO;
- 6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem E;
- 7) teren rolniczy oznaczony symbolem R;
- 8) tereny zieleni oznaczone symbolami ZO;
- 9) teren publicznej drogi zbiorczej oznaczony symbolem KD-Z;
- 10) tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone symbolami KD-D;
- 11) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW;
- 12) tereny samorządowych ciągów pieszo-rowerowych KD-Dxr.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) wymagania geometrii dachu określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, świetlikami, wykuszami, tarasami oraz wejściami, w tym także w postaci werand i ganków;
- 3) w zakresie lokalizacji ogrodzeń obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, RM, US, US/UO, E oraz 1ZO dopuszcza się lokalizację ogrodzeń o wysokości do 1,8 m, przy czym zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z betonowych płyt prefabrykowanych,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami US i US/UO dopuszcza się wyższe ogrodzenia aniżeli określone w lit. a, wyłącznie na potrzeby obiektów sportowych;
 - c) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolami R, 2ZO, 3ZO, 4ZO, KD-Z, KD-D, KD-Dxr i KDW;
- 4) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni do 2 m²;
- 5) w zakresie lokalizacji reklam obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, RM, US oraz US/UO dopuszcza się wyłącznie szyldy o powierzchni do 1 m²,
 - b) zakazuje się lokalizacji reklam na terenach oznaczonych symbolami E, R, ZO, KD-Z, KD-D, KD-Dxr i KDW;
- 6) ustalenia określone w pkt 3-5 obowiązują do momentu przyjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami R, KD-Z i 4ZO;
- 8) ustala się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach bieli, beżu i szarości, przy czym ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki;
- 9) 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 szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział na działki z uwzględnieniem parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;

- 2) nakazuje się aby kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego wynosił 90° z tolerancją 15° ;
- 3) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki co najmniej 20 m;
- 4) minimalne szerokości frontu określone w pkt 3 nie dotyczą działek narożnych położonych przy skrzyżowaniach dróg, działek położonych na łukach i zakrętach dróg oraz działek przyległych do miejsc służących do zawracania zlokalizowanych na zakończeniach sięgaczy;
- 5) dopuszcza się scalanie i podział na działki o parametrach innych niż określone w pkt 1-3, na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów;
- 6) nie ustala się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) nakazuje się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) RM – jak dla terenu zabudowy zagrodowej,
 - d) US/UO i US – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizacji budynku szkoły lub przedszkola;
- 2) zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych na podstawie przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych;
- 5) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi ustalonymi dla pomników przyrody – aleja drzew zlokalizowana w granicach terenu oznaczonego symbolem KD-Z oraz 2 grupy drzew zlokalizowane w granicach terenu oznaczonego symbolem ZZO;
- 6) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi ustalonymi dla otuliny Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”, w granicach której znajduje się obszar objęty planem.

§7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące zasady:
 - a) nakazuje się uzgadniać z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkie prace budowlane, konserwatorskie i restauratorskie, mające wpływ na zewnętrzny wygląd budynku,
 - b) nakazuje się zachowanie lub odtworzenie historycznej bryły budynku, kształtu i podziałów okien, wystroju elewacji, kąta nachylenia dachu,
 - c) zakazuje się termoizolacji zewnętrznej budynków posiadających detal architektoniczny na elewacji,
 - d) zakazuje się stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- 2) w przypadku usunięcia obiektu z gminnej ewidencji zabytków ustalenia, o których mowa w pkt 1, przestają obowiązywać;
- 3) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;

- 2) dopuszcza się lokalizację elementów układu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym, w tym Północno-Wschodniej Obwodnicy Aglomeracji Poznańskiej, bez przesądzania o ich szczegółowej lokalizacji;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej przyległej lub dostępnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub przyległego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) nakazuje się zapewnić:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - c) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustala się co najmniej 4% udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

§9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło oraz usługi teletechniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, a dla terenów oznaczonych symbolami US i US/UO dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 5) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami R, ZO, KD-Z, KD-D, KD-Dxr i KDW;
- 2) ustala się korytarze techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu, dla których zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii;
- 3) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej korytarze techniczne oraz zakazy, o których mowa w pkt 2, przestają obowiązywać.

§11. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem lokalizacji obiektów niezbędnych na czas trwania prac budowlanych, pod warunkiem zachowania odległości określonych przepisami odrębnymi.

§12. Na obszarze objętym planem nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§13.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) dopuszcza się usługi w zakresie handlu, opieki zdrowotnej i weterynaryjnej, fryzjerstwa, kosmetyki, krawiectwa, szewstwa, edukacji, kultury, obsługi finansowej i prawnej, informatyki, łączności, administracji, projektowania lub turystyki.
3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
 - 1) ustala się realizację zabudowy w układzie wolnostojącym, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1MN, dla którego dopuszcza się realizację zabudowy w układzie bliźniaczym;
 - 2) w granicach każdej działki dopuszcza się:
 - a) 1 budynek mieszkalny lub 1 segment mieszkalny,
 - b) 1 wolnostojący budynek pomocniczy o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - c) 1 wiatę o powierzchni do 50 m²;
 - 3) dla budynków pomocniczych i wiat, a także bliźniaczych budynków mieszkalnych dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki;
 - 4) ustala się powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki;
 - 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 60% powierzchni działki;
 - 6) ustala się wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
 - b) budynków pomocniczych i wiat do 5,5 m, a w przypadku zastosowania dachu płaskiego do 3,5 m;
 - 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 8) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,4, a w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,6;
 - 9) ustala się dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego, dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci od 30° do 45°,
 - b) dla budynków pomocniczych – o pochyleniu połaci do 45°,
 - c) dla wiat – o pochyleniu połaci do 30°;
 - 10) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków mieszkalnych, stanowiących maksymalnie 20% powierzchni zabudowy budynku oraz 50% wysokości budynku;
 - 11) dla budynków pomocniczych nakazuje się pokrycie dachu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich;
 - 12) dla budynków pomocniczych nakazuje się pokrycie dachu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego, za wyjątkiem sytuacji, kiedy budynek mieszkalny jest kryty dachem dwuspadowym lub wielospadowym, a budynek pomocniczy jest kryty dachem płaskim;
 - 13) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 1200 m², a dla terenów oznaczonych symbolami 3MN, 5MN i 6MN co najmniej 1800 m²;
 - 14) minimalne powierzchnie działek określone w pkt 13, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów.
4. Zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami 5MN i 6MN z terenów oznaczonych symbolami KD-Z oraz 2KD-Dxr, za wyjątkiem obsługi poprzez zjazdy istniejące w dniu wejścia planu w życie.

§14.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
 - 2) dopuszcza się samodzielną lub wspólną lokalizację funkcji, o których mowa w pkt 1;
 - 3) dopuszcza się działalność usługową z uwzględnieniem §6 pkt 3 oraz z wyłączeniem obiektów służących do składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów.
3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
 - 1) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat;
 - 2) ustala się powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki;

- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 50% powierzchni działki;
- 4) ustala się wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
 - b) budynków pomocniczych i wiat do 5,5 m;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 7) ustala się dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego, dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci od 30° do 45°,
 - b) dla budynków usługowych i pomocniczych – o pochyleniu połaci do 45°,
 - c) dla wiat – o pochyleniu połaci do 30°;
- 8) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków mieszkalnych, stanowiących maksymalnie 20% powierzchni zabudowy budynku oraz 50% wysokości budynku;
- 9) dla budynków pomocniczych nakazuje się pokrycie dachu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.
- 10) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 1200 m²;
- 11) minimalne powierzchnie działek określone w pkt 10, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

§15.1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie handlu, opieki zdrowotnej i weterynaryjnej, fryzjerstwa, kosmetyki, krawiectwa, szewstwa, edukacji, kultury, obsługi finansowej i prawnej, informatyki, łączności, administracji, projektowania lub turystyki;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów inwentarskich.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków, wiat i budowli rolniczych;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 60% powierzchni działki;
- 4) ustala się wysokość:
 - a) budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
 - b) wiat i budowli rolniczych do 5,5 m, a w przypadku zastosowania dla wiat dachu płaskiego do 3,5 m;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,4, a w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,6;
- 7) ustala się dachy:
 - a) dla budynków – kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego, dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci od 30° do 45°,
 - b) dla wiat – o pochyleniu połaci do 30°;
- 8) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków, stanowiących maksymalnie 20% powierzchni zabudowy budynku oraz 50% wysokości budynku;
- 9) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 1200 m²;
- 10) minimalne powierzchnie działek określone w pkt 9, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

§16.1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy związanej z usługami sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się działalność usługową w zakresie kultury, oświaty, gastronomii i turystyki.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 70% powierzchni działki;
- 4) ustala się wysokość:
 - a) budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m,
 - b) wiat do 7 m;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
- 7) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i pokryciu;
- 8) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 3000 m²;
- 9) minimalne powierzchnie działek określone w pkt 8, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

§17.1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji lub usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem **US/UO**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy związanej z usługami sportu i rekreacji lub usługami oświaty;
- 2) dopuszcza się działalność usługową w zakresie kultury, gastronomii i turystyki.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 60% powierzchni działki;
- 4) ustala się wysokość:
 - a) budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i 12 m,
 - b) wiat do 7 m;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 7) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i pokryciu;
- 8) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 3000 m²;
- 9) minimalne powierzchnie działek określone w pkt 8, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

§18. Ustala się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **R**, dla którego ustala się działalność rolniczą.

§19. Ustala się tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZO, 2ZO, 3ZO i 4ZO**, dla których:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1ZO – dopuszcza się lokalizację wiat o wysokości do 5 m i dachów o pochyleniu połaci do 30°, a także nakazuje się zachowanie rowu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 2ZO i 3ZO – zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych oraz usuwania drzew, za wyjątkiem niezbędnych prac sanitarnych;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 4ZO zakazuje się usuwania drzew za wyjątkiem niezbędnych prac sanitarnych.

§20. Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

§21. Ustala się teren publicznej drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**, dla którego:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§22. Ustala się tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D**, dla których:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§23. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW i 3KDW**, dla których:

- 1) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) ustala się dostęp do terenu oznaczonego symbolem 3KDW za pośrednictwem terenu oznaczonego symbolem 2KD-Dxr.

§24. Ustala się tereny samorządowych ciągów pieszo-rowerowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-Dxr i 2KD-Dxr**, dla których ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§25. 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%

§26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Czerwonak z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest weryfikacja ustaleń obowiązującego miejscowego planu (przyjęty uchwałą Nr 96/XIV/2003 Rady Gminy Czerwonak z dnia 11 września 2003 r.), a także pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu, w szczególności zachowanie rolniczego charakteru na większości jego powierzchni.

Zgodnie z uchwałą Nr 312/XXXI/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część południowa” obszar planu zajmuje powierzchnię ok. 78,9 ha.

Teren ma kształt zbliżony do prostokąta i jest zlokalizowany pomiędzy ul. Polną na północnym zachodzie, ul. Poznańską (drogą powiatową nr 2407P) na północnym wschodzie oraz terenami rolnymi na południowym zachodzie i południowym wschodzie. Zagospodarowanie terenu planu ma charakter ekstensywny – większość terenu stanowią użytkowane grunty orne, a istotne uzupełnienie stanowią nieużytki porolne. Zabudowa o charakterze mieszkaniowym i usługowym koncentruje się w rejonie zbiegu ulic Polnej i Poznańskiej oraz w rejonie ul. Lisiej. Południowo-zachodnią granicę stanowi szeroki pas zadrzewień i zakrzewień. Dodatkowo w południowej części pola znajdują się 2 płyty zadrzewień o pow. ok. 0,6 i 0,2 ha. W granicach większego pła zlokalizowana jest grupa pomnikowych drzew, natomiast wzdłuż ul. Poznańskiej rośnie pomnikowa aleja drzew liściastych. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”.

Ze względu na znaczną powierzchnię obszaru objętego planem oraz dominujące ekstensywne formy planowanego zagospodarowania (teren rolny) rysunek planu sporządzono w skali 1:2000.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami MN;
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami MN/U;
- c) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RM;
- d) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US;
- e) teren usług sportu i rekreacji lub usług oświaty oznaczony symbolem US/UO;
- f) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem E;
- g) teren rolniczy oznaczony symbolem R;
- h) tereny zieleni oznaczone symbolami ZO;
- i) teren publicznej drogi zbiorczej oznaczony symbolem KD-Z;
- j) tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone symbolami KD-D;
- k) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW;
- l) tereny samorządowych ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami KD-Dxr.

Teren planu przeznaczony został w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową (wzdłuż ul. Poznańskiej oraz u zbiegu z ul. Polną) oraz tereny rolnicze. Zgodnie z zapisami studium miejscowość Mielno określona jest jako ośrodek umiarkowanego rozwoju, tj. ośrodek rozwijający się na miarę swojego zaplecza społeczno-gospodarczego oraz predyspozycji przyrodniczych i krajobrazowych, w której funkcją wiodącą jest rolnictwo, natomiast funkcją uzupełniającą – turystyka.

Bardzo ważną przesłanką dla ustalenia na większości obszaru objętego planem funkcji rolniczej z uzupełnieniem zieleni naturalnej (tereny wyłączone z zabudowy) są

wymagania określone w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”, przyjętym Rozporządzeniem Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r.

W planie ochrony na terenie otuliny parku wyznaczono m.in. strefę funkcjonalno-przestrzenną F – ochrony krajobrazu kulturowego związanego z rolnictwem. Obszar planu znajduje się w podstrefie F2, dla której plan ochrony wprowadza m.in. następujące ustalenia do dokumentów planistycznych gminy (studium, planów miejscowych):

- dążenie do zachowania rolniczego lub rolniczo-leśnego charakteru terenów strefy,
- pozostawianie otwartych i niezabudowanych obszarów krajobrazów rolniczych i panoram widokowych,
- nie zmienianie w sposób trwały konfiguracji terenu,
- preferowanie wykonywania opracowań planistycznych obejmujących całe jednostki osadnicze,
- na nowych terenach ujętych w studiach pod zabudowę utrzymywać średnią wielkość działek 2000 m² oraz minimalną powierzchnię działek – 1200 m²,
- nie lokalizowanie w pasie 10 m od granicy lasu żadnych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej i ogrodzeń, na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę i pozostawienie tego pasa nieużytkowanego,
- ustalanie linii zabudowy w odległości minimum 50 m od linii lasu, na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę.

Podobną przesłankę stanowią zapisy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, które mówią o konieczności ochrony przed zabudową terenów należących do zielonego pierścienia zlokalizowanego wokół miasta Poznania.

Zapisy planu wykazują ponadto zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr 518/LVI/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2018 r. Należy również stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

Przez teren planu, a konkretnie przez tereny o funkcji rolnej, przebiega jeden z wariantów Wschodniej Obwodnicy Aglomeracji Poznańskiej.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszaru objętego planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych **[W OPRACOWANIU]**, realizacja ustaleń planu wywoła koszty dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury (uzbrojenie), a jednocześnie może przynieść niewielkie dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

• **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Ustalenia planu dla większości powierzchni wprowadzają zakaz zabudowy. Nowe struktury (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny usług sportu i rekreacji) wprowadzone zostały w ograniczonym zakresie wzdłuż ul. Polnej oraz ul. Poznańskiej. Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. W wyniku przyjętych ustaleń zabudowa nie ulegnie rozproszению, co jest istotne zwłaszcza w kontekście wymagań określonych w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”.

Na zachowanie ładu przestrzennego wpływ mają również ustalenia takie jak: zakaz lokalizacji budynków poza liniami zabudowy na terenach zabudowanych, a także ograniczenia w zakresie lokalizacji reklam ogrodzeń.

- **walory architektoniczne i krajobrazowe**

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania szczególnie w granicach nowych struktur osadniczych, ale także w obrębie obszarów już zabudowanych. Regulacji podlega tu bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, ilość kondygnacji, geometria i pokrycie dachów, a także materiał ogrodzeń. Dodatkowo na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz ustala restrykcyjne ograniczenia dla lokalizacji reklam.

Ustalenia planu nie pozwalają na lokalizację obiektów budowlanych mogących istotnie negatywnie wpłynąć na krajobraz. Należy również pamiętać, że istniejący obecnie krajobraz przedstawia podwyższone walory, które należy chronić (otulina PK „Puszcza Zielonka”), dlatego istotne miejsce zajmują zapisy służące ochronie istniejących obszarów wolnych od zabudowy (tereny rolnicze, nieużytki). Ponadto lokalnie dodatni wpływ na kształtowanie krajobrazu antropogenicznego powinno mieć zachowanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania na terenach inwestycyjnych.

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Jak wcześniej wspomniano cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny PK „Puszcza Zielonka”, a teren Parku leży w niedalekim sąsiedztwie. Przedmiotowa forma ochrony została ujęta zarówno w uchwale jak i na rysunku planu. Ustalenia planu uwzględniają wymagania określone w planie ochrony PK „Puszcza Zielonka”. Plan nakazuje ponadto postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dla zlokalizowanych na tym terenie pomników przyrody.

W planie przyjęto ponadto ustalenia w zakresie ochrony akustycznej, a także zapewnienie bardzo dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, a także zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych na podstawie przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

Kluczowe znaczenie ma ochrona terenów rolniczych i zadrzewień (niemal w całości wyłączonych z zabudowy). Ochronie podlega również szpaler zieleni wzdłuż południowo-zachodniej granicy planu. Tereny te zostały objęte zakazem usuwania drzew, za wyjątkiem niezbędnych prac sanitarnych.

Właściwe uwzględnienie kwestii środowiskowych na terenie objętym planem zostało potwierdzone w prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Na obszarze objętym planem znajdują się grunty rolne podlegające ochronie (klasy RIIIa, RIIIb i B-RIIIb) o łącznej powierzchni ok. 14,7 ha, z czego 13,6 ha przeznaczone zostało na funkcje związane z rolnictwem – teren rolniczy (R – 13,1 ha) oraz teren zabudowy zagrodowej (RM – 0,5 ha).

Dla pozostałych 1,1 ha gruntów chronionych w planie przyjęto przeznaczenie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W tej grupie znalazły się tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN), zabudowy mieszkaniowej lub usługowej (1MN/U), drogi wewnętrznej (1KDW) oraz infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (E), dla których uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia 0,92 ha gruntów rolnych klasy III w ramach procedury sporządzania planu miejscowego z 2003 r. (pismo z dnia 13 czerwca 2003 r., znak GZ.tr.057-602-312/03).

Z kolei dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN) położonego u zbiegu ul. Poznańskiej i ul. Polnej, w ramach którego znajduje się 0,18 ha gruntów klasy RIIIa, w świetle zapisów art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409) nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Wynika to z następujących przesłanek:

- położenie w obszarze zwartej zabudowy,
- położenie w sąsiedztwie działek budowlanych (odległość mniejsza niż 50 m),
- bliskość drogi publicznej (odległość mniejsza niż 50 m),
- powierzchnię całkowitą poniżej 0,5 ha.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia planu uwzględniają kulturowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Plan ustala zasady postępowania względem obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, które zostały oznaczone na załączniku graficznym. Ponadto zapisy planu regulują postępowanie względem nowo odkrytych zabytków archeologicznych.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Nakazuje się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych symbolami: MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, US/UO i US – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizacji budynku szkoły lub przedszkola. Ustala się korytarze techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu, dla których m.in. zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

W przypadku lokalizacji obiektów użyteczności publicznej (np. na terenach US i MN/U) należy je dostosować do wymogów osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi. Liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi.

- **walory ekonomiczne przestrzeni**

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Ponieważ większość obszaru objętego planem nie była dotychczas objęta regulacjami planu miejscowego, należy założyć, że walory ekonomiczne przestrzeni zmieniają się na terenach przeznaczonych pod zabudowę (wartość gruntów wzrośnie). Natomiast w przypadku terenów objętych planem miejscowym z 2003 r. można założyć, że zasadniczo walory ekonomiczne przestrzeni nie ulegną zmianie.

- **prawo własności**

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Ustalenia planu w zakresie realizacji dróg publicznych spowodują konieczność przejęcia gruntów stanowiących własność prywatną. Nie przewiduje się ograniczeń prawa własności w innych przypadkach.

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Na terenie objętym planem nie znajdują się obiekty związane z obronnością. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego.

- **potrzeby interesu publicznego**

Interes publiczny zostanie zachowany m.in. poprzez: regulacje w zakresie infrastruktury i komunikacji, zapisy konserwatorskie, ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody, a także wyznaczenie terenów zieleni. Ponadto podstawowe cele przedmiotowego planu czyli zabezpieczenie ładu przestrzennego oraz ochrona terenu cennego pod względem krajobrazowym, również pośrednio służą szeroko pojętym potrzebom zabezpieczenia interesu publicznego.

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze objętym planem, za wyjątkiem niektórych terenów zieleni (ZO).

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. **[PROCEDURA W TOKU]**

- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. **[PROCEDURA W TOKU]**

- **potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Analiza istniejących zasobów oraz ustalenia planu umożliwiają zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody dla wszystkich terenów w granicach planu.

- **występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych**

Ustalenia planu realizują zarówno potrzeby interesu publicznego, jak i potrzeby interesów prywatnych. Naruszenie interesów prywatnych dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku konieczności realizacji zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej.

W trakcie trwania procedury planistycznej wpłynął wniosek ze strony społeczeństwa, który został w części uwzględniony. **[PROCEDURA W TOKU]**

- **zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy**

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują obecne formy zagospodarowania oraz w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy na relatywnie niewielkiej powierzchni. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej, a także w regulacjach rysunkowych.

Ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.