

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Polnej” – część A – dz. nr 82/18, obręb Kozięglowy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) uchwala się co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czerwonak – rejon ulicy Polnej” – część A – dz. nr 82/18, obręb Kozięglowy, 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 1:1000, 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.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,94 ha, położony w obrębie ewidencyjnym Kozięglowy, a jego granice zostały określone na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków, z zastrzeżeniem §4 pkt 2;
- 3) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć naziemne, podziemne lub nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, teletechniczne, hydrotechniczne, a także ciągi komunikacyjne;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 30% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) 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;
- 6) 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) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;

- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP.

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) elementy takie jak okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, mogą być wysunięte poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m, pod warunkiem zachowania określonej przepisami odrębnymi odległości od granicy działki sąsiedniej;
- 3) wymagania geometrii dachu określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 4) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń o wysokości do 1,8 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z betonowych płyt prefabrykowanych;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 8) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni do 2 m²;
- 9) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni do 4 m²;
- 10) ustalenia określone w pkt 4-8 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;
- 11) 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.

§5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział na działki z uwzględnieniem parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) nakazuje się aby kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego wynosił 90° z tolerancją 20°;
- 4) dopuszcza się scalanie i podział na działki o parametrach innych niż określone w punktach 1, 2 i 3, na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakazuje się aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał standardy emisyjne określone przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się rekultywację terenu po zakończeniu prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów, w przypadku lokalizacji obiektów, których użytkowanie powoduje powstawanie odpadów;
- 4) nakazuje się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§8. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległej drogi publicznej – ulicy Topolowej, położonej poza granicami planu lub dostępnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub przyległego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zapewnić:
 - a) nie mniej niż 1,5 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;
- 4) dopuszcza się dowolną formę miejsc do parkowania, pod warunkiem zachowania wymagań określonych przepisami odrębnymi.

§9. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowej oraz utrzymanie, rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, zakazuje się lokalizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem ZP.

§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:

- 1) nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) nie występują:
 - a) zewidencjonowane zabytki oraz dobra kultury współczesnej,
 - b) tereny górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§13.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się działalność usługową zlokalizowaną wyłącznie w parterze budynku;

- 3) dopuszcza się usługi w zakresie opieki zdrowotnej i weterynaryjnej, fryzjerstwa, kosmetyki, krawiectwa, szewstwa, edukacji, kultury, obsługi finansowej i prawnej, informatyki, łączności, administracji, projektowania lub turystyki;
 - 4) dopuszcza się usługi handlu w lokalach o powierzchni do 200 m².
3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
- 1) w granicach każdej działki dopuszcza się:
 - a) maksymalnie 1 wolnostojący budynek mieszkalny,
 - b) maksymalnie 2 wiaty o powierzchni zabudowy do 20 m²;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wiat bezpośrednio przy granicy działki;
 - 3) ustala się powierzchnię zabudowy do 25% powierzchni działki, przy czym powierzchnia pojedynczego budynku nie może przekraczać 500 m²;
 - 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 40% powierzchni działki;
 - 5) ustala się wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - b) wiat do 4 m,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej do 5 m;
 - 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 7) dopuszcza się aby kondygnacje podziemne wychodziły ponad poziom terenu na wysokość do 0,6 m, przy czym za punkt odniesienia należy przyjąć poziom dojazdu do budynku;
 - 8) ustala się intensywność zabudowy od 0,2 do 1,25;
 - 9) ustala się dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego, o pochyleniu połaci od 25° do 45°,
 - b) dla wiat – kryte materiałem w kolorze tożsamym do koloru pokrycia dachu budynków mieszkalnych, o pochyleniu połaci do 35°;
 - 10) dopuszcza się lokalizację placów zabaw i siłowni plenerowych;
 - 11) nakazuje się lokalizację zwartego pasa zieleni izolacyjnej w miejscu oznaczonym na rysunku planu, dla którego nakazuje się na całej szerokości wykonanie nasadzeń drzew i krzewów, wśród których co najmniej 50% stanowić będą gatunki zimozielone, a wysokość drzew w momencie sadzenia musi wynosić co najmniej 1,5 m.
4. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki co najmniej 2000 m².

§14. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, dla którego:

- 1) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 98% powierzchni terenu;

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§15. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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