

Uchwała Nr
Rady Gminy Czerwonak
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Potasze – rejon ulicy Oczarowej i Wierzbowej”

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

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Potasze – rejon ulicy Oczarowej i Wierzbowej” zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Potasze – rejon ulicy Oczarowej i Wierzbowej”;
 - 2) załącznik nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak, o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 4) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

- 5) **pieszo-jezdni** - należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi tych budynków na powierzchnię terenu;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 3) teren zieleni urządzonej ogrodów przydomowych oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 4) teren zieleni nieurządzonej łąk, pól, zadrzewień i wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;
- 5) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**;
- 7) teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 8) teren infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem pkt 2 lit. b,
 - c) ogrodzeń pełnych,
 - d) ogrodzeń betonowych,
 - e) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem terenu **ZP**;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
 - b) szyldów, o powierzchni nie większej niż 2 m²,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 3 m²,
 - e) ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie wyższej niż 1,8 m, z uwzględnieniem pkt 1 lit d,
 - f) obiektów małej architektury, w tym placów zabaw.

§ 5

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) w przypadku lokalizacji funkcji przedszkoli, żłobków, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 2) w zakresie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, z wyłączeniem mikroinstalacji.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla obszaru ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 50-28/35 wskazanego na rysunku planu, ustala się:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej, z dopuszczeniem nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych na terenie **5MN**;
- 4) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku pomocniczego na działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - a) 15% na terenie **1MN**, **2MN**, **3MN** i nie więcej niż 300 m² na terenach **1MN** i **3MN**,
 - b) 20% na terenach **4MN**, **5MN** i nie więcej niż 240 m² na terenie **5MN**;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż:
 - a) 50%, na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**,

- b) 60% na terenie **5MN**;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) nie mniejszą niż 0 i nie większą niż 0,5 na terenie **1MN, 2MN, 3MN**,
 - b) nie mniejszą niż 0 i nie większą niż 0,7 na terenach **4MN, 5MN**;
- 8) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych nie większą niż 10 m,
 - b) pomocniczych nie większą niż 5,5 m;
- 9) geometrię dachów:
 - a) na terenie **5MN** strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25 do 45 stopni,
 - b) na terenie **4MN** strome o kącie nachylenia głównych połaci od 25 do 45 stopni lub płaskie,
 - c) na terenach **1MN, 2MN, 3MN** strome dla budynków mieszkalnych od 30 do 45 stopni, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni dachu,
 - d) na terenach **1MN, 2MN, 3MN** dla budynków pomocniczych dowolne;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
 - a) 1200 m² na terenach **2MN, 4MN, 5MN**;
 - b) 2500 m² na terenie **1MN, 3MN**;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 5;
- 12) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **RM** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali o funkcji usługowej, w tym w szczególności usług nauki, oświaty, kultury, wystawiennictwa i zdrowia;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 60%;
- 5) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0 i nie większą niż 1,2;
- 6) wysokość budynków nie większą niż 12 m;
- 7) geometrię dachów - strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 25°- 40°, z wyjątkiem budynków pomocniczych, inwentarskich, dla których dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 2500 m²;
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 5;
- 10) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1ZL i 2ZL** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania;
- 2) dostęp do przyległych dróg wewnętrznych.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **ZP** ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej działki nie mniejszy niż 80%;
- 2) dostęp do drogi publicznej poprzez tereny mieszkaniowe położone poza planem;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 200 m².

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **ZO** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania;
- 2) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej działki nie mniejszy niż 95%.

§ 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się:

- 1) lokalizację pieszo-jezdni, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ścieżki pieszo-rowerowej;
- 3) szerokość:
 - a) dla jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
 - b) dla pieszo-jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
 - c) dla chodnika nie mniejszą niż 1,5 m,
 - d) dla ścieżki pieszo-rowerowej nie mniejszą niż 3,0 m.

§ 13

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **KD-D** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji chodnika, z dopuszczeniem jego zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową;

- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 14

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonym symbolem **K** ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) dostęp do przyległej drogi publicznej.

§ 15

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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 uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz jego otuliny.

§ 16

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

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach **1ZL, 2ZL, ZO, ZP, 1KDW, 2KDW, 3KDW, KD-D**;
- 2) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

§ 17

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) szerokość frontu działki, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej nie mniejszą niż:
 - a) 40 m na terenie **1MN**,
 - b) 30 m na terenach **2MN, 3MN**,
 - c) 30 m na terenie **4MN**,
 - d) 20 m na terenie **5MN**;

- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
 - a) 1200 m² na terenach **2MN**, **4MN**, **5MN**,
 - b) 2500 m² na terenie **1MN**, **3MN**.

§ 18

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasę drogi publicznej dojazdowej;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) na terenach komunikacji dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **RM** w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu dodatkowe 2 miejsca postojowe.

§ 19

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

§ 20

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 3, § 4 pkt 1 lit. b, c, d oraz § 4 pkt 2 lit. b, e, f obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21

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%.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 23

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