

PROJEKT konsultacje społeczne
10-30.09.2019

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK
Z DNIA

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bolechówko i Potasze –
część A

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.) Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bolechówko – Potasze – część A, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak (Uchwała Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r. ze zm.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bolechówko i Potasze – część A”, opracowany w skali 1:2000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku;
- 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;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U,
 - c) usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U,
 - d) usługowej - usług oświaty, oznaczony symbolem: Uo,
 - e) usługowej - usług sportu, oznaczone symbolami: 1US, 2US;
- 2) tereny:
 - a) zieleni otwartej, oznaczone symbolami: 1ZO, 2ZO,
 - b) zieleni otwartej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczone symbolami: ZO/WS,
 - c) zieleni urządzonej publicznej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP,
 - d) zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami: 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI, 9ZI, 10ZI;
- 3) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 1KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 6KD-Dxs, 1KD-Dxr, 2KD-Dxr, 3KD-Dxr,
 - b) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW;
- 4) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E,
 - b) kanalizacji, oznaczone symbolami: 1K, 2K,
 - c) gazowej, oznaczony symbolem: G.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń pełnych oraz o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych,

- b) ogrodzeń wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń obiektów sportowych, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości,
 - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
 - d) lokalizacji ogrodzeń na terenach komunikacji, terenach ZO, ZO/WS, ZI,
 - e) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów małej architektury,
 - b) szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 1,0 m² umieszczanych wyłącznie na elewacjach budynków lub ogrodzeniach,
 - c) tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 2,0 m² i wysokości nie większej niż 2 m.

§ 5

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) ustala się:
- a) ochronę zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych w planie,
 - c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - d) nakaz zachowania jako otwartych istniejących cieków i rowów, tworzących system melioracji szczegółowej,
 - e) zakaz zmiany ukształtowania terenu,
 - f) zakaz tarasowania terenu i naruszania struktury zbocza,
 - g) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie Czerwonak oraz przepisami odrębnymi,
 - i) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem pkt 2 lit. b,
 - k) nakaz uwzględnienia lokalizacji sieci infrastruktury technicznej przy realizacji nasadzeń drzew i krzewów,
 - l) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
- a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu Uo jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) dla terenów MN/U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - d) dla terenu US jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem, bądź zagospodarowaniem terenu w granicach stanowisk archeologicznych, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które inwestor powinien uzyskać pozwolenie właściwego miejscowo konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków tj.: budynku gospodarczego zlokalizowanego przy ulicy Krętej 23, dz. nr 345/5, Bolechówko, budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Krętej 2, dz. nr 365, Bolechówko, budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Krętej 19, dz. nr 345, Bolechówko, budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Lipowej 30, dz. nr 495/1, Bolechówko, budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Lipowej 27, dz. nr 363/2, Potasze, budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Lipowej 45, dz. nr 396/4, Potasze oraz budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Lipowej 55, dz. nr 399/3, Potasze, ustala się:
 - a) nakaz zachowania kształtu dachu i historycznego materiału pokrycia,
 - b) nakaz zachowania wystroju elewacji,
 - c) zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian posiadających wystrój ceglany lub bogaty detal architektoniczny
 - d) wszelkie prace budowlane, konserwatorskie i restauratorskie mające szczególnie wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków powinny być prowadzone w uzgodnieniu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§8

§ W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 41MN, 42MN:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) lokalizację zabudowy wolno stojącej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,5,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i nie wyżej niż 10 m,
 - budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, garażowego: nie wyżej niż 5,5 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10 m,
 - h) geometria dachu:
 - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni dla budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni dachu,
 - dowolna dla pozostałych budynków,

- i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - j) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 29 pkt 6 lit. a i pkt 7,
 - k) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenach oznaczonych symbolami: 40MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) lokalizację zabudowy wolno stojącej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,3,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego na terenie 40MN: do 10 m,
 - budynku mieszkalnego na pozostałych terenach: do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 10 m,
 - pozostałych budynków: nie wyżej niż 5,5 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10 m,
 - h) geometria dachu:
 - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni dla budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni dachu,
 - dowolna w przypadku pozostałych budynków,
 - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - j) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie § 29 pkt 6 lit. a i pkt 7,
 - k) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego na działce budowlanej,
 - c) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych w zakresie usług oświaty, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 200 m², bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, obsługi biurowej oraz usług turystycznych, hoteli,
 - d) lokalizację zabudowy wolno stojącej,
 - e) zakaz lokalizacji magazynów, składowisk, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego,
 - f) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - h) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,5,
 - i) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż 10 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo-garażowego: nie wyżej niż 5,5 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10 m,
 - j) geometria dachu:
 - na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni dachu,
 - dowolna na terenie 5MN/U,
 - dowolna w przypadku pozostałych budynków,
 - k) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - l) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 29 pkt 6 lit. b i pkt 7,
 - m) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenie oznaczonym symbolem 1U ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- 2) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych w zakresie usług oświaty, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 200 m², bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, obsługi biurowej oraz usług turystycznych, hoteli,
- 3) lokalizację zabudowy wolno stojącej,

- 4) zakaz lokalizacji magazynów, składowisk, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego,
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa pojedynczego budynku nie większa niż 100 m²,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- 7) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,05,
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – jedna kondygnacja nadziemna i nie wyżej niż 10 m,
 - b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10 m,
- 9) geometria dachu: dach stromy o kącie nachylenia symetrycznych połaci dachowych od 30 do 45 stopni,
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 29 pkt 6 lit. c i pkt 7;
- 12) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji.

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- 2) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych w zakresie usług oświaty, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 200 m², bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, obsługi biurowej oraz usług turystycznych, hoteli,
- 3) lokalizację zabudowy wolno stojącej,
- 4) zakaz lokalizacji magazynów, składowisk, obiektów handlu hurtowego i półhurtowego,
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 7) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,6,
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – jedna kondygnacja nadziemna i nie wyżej niż 10 m,
 - b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10 m;
- 9) geometria dachu: dach stromy o kącie nachylenia symetrycznych połaci dachowych od 30 do 45 stopni,
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- 11) wymóg nasadzenia drzew i krzewów w pasie zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 29 pkt 6 lit. c i pkt 7;
- 13) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji.

§ 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem Uo ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- 2) lokalizację zabudowy wolno stojącej,
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,9,
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 10 m,

- b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10 m,
- 7) geometria dachu: dach stromy o kącie nachylenia symetrycznych połaci dachowych od 30 do 45 stopni, przy czym w przypadku lokalizacji hali sportowej dopuszcza się dach płaski,
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 5000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 29 pkt 6 lit. c i pkt 7;
- 10) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji.

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenie oznaczonym symbolem 1US, 2US ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- 2) lokalizację zabudowy wolno stojącej,
- 3) lokalizację urządzeń sportowych oraz placów gier i zabaw,
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% działki budowlanej,
- 6) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,3,
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków nie wyżej niż 10 m,
 - b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10 m,
- 8) dowolną geometrię dachu,
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 29 pkt 6 lit. d i pkt 7,
- 11) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenach oznaczonych symbolami 1ZO, 2ZO, 3ZO:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni działki,
 - d) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych.

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenie oznaczonym symbolem ZO/WS:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit a,
 - b) nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania, z uwzględnieniem pkt 2 lit.a,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni działki,
 - d) w przypadku lokalizacji zabudowy, o której mowa w pkt 2 lit. a, zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 28 pkt 6 i pkt 7, wyłącznie w strefie dopuszczonej zabudowy kubaturowej towarzyszącej terenom zieleni, turystyce lub sportom wyznaczonej na rysunku planu
 - e) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji;
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów kubaturowych na potrzeby zlokalizowanych na terenie boisk sportowych, placów zabaw i gier oraz turystyki, wyłącznie w strefie dopuszczonej zabudowy kubaturowej towarzyszącej terenom zieleni, turystyce lub sportom wyznaczonej na rysunku planu, przy czym: łączna powierzchnia zabudowy obiektów nie większa niż 400 m², wysokość obiektów budowlanych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 10 m oraz dowolną geometrię dachu,
- b) lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych,
- c) lokalizację dojazdów do obiektów i miejsc postojowych, zlokalizowanych na terenie ZO/WS.

§ 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu,
 - c) lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych,
 - d) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację placów do gier i zabaw,
 - b) na terenie 2ZP – lokalizację parkingu w zieleni.

§ 18

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI, 9ZI, 10ZI:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zieleni izolacyjnej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni terenu,
 - d) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych.

§ 19

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,8;
- 5) dowolną geometrię dachów;
- 6) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji.

§ 20

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1K, 2K ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% 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 do 0,8;

- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji.

§ 21

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem G ustala się:

- 1) lokalizację obiektów związanych ze stacją redukcyjną gazu, o wysokości nie większej niż 3,0 m,
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) procent powierzchni zabudowy: maksymalnie 80% powierzchni terenu,
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,8;
- 5) dostęp do terenu z przyległych terenów komunikacji.

§ 22

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 1KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D: ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów KD-L ustala się:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - b) co najmniej jednostronny chodnik, z możliwością zmiany na ścieżkę pieszo-rowerową,
- 3) dla terenów KD-D ustala się:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z co najmniej jednym pasem ruchu,
 - b) co najmniej jednostronny chodnik, z możliwością zmiany na ścieżkę pieszo-rowerową;
- 4) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 6KD-Dxs, 1KD-Dxr, 2KD-Dxr, 3KD-Dxr ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów KD-Dxs lokalizację pieszo-jezdni;
- 3) dla terenów KD-Dxr, lokalizację ścieżek pieszo - rowerowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację pieszo-jezdni lub jezdnie i co najmniej jednostronny chodnik;
- 3) spójne powiązanie dróg wewnętrznych z drogami publicznymi poprzez zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej 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:

- 1) w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w granicach planu, ochronę zgodnie z obowiązującym planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 2) zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000;
- 3) w granicach planu, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu obszarów poszukiwania węglowodorów na podstawie wydanych koncesji: Murowana-Goślina-Klecko nr 10/2007/p oraz Szamotuły 19/99/p.

§ 26

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnej powierzchni i na zasadach określonych w § 8 pkt 1 lit. i, § 9 pkt 1 lit. i, § 10 pkt 1 lit. k, § 11 pkt 10 § 11 pkt 10 § 12 pkt 10, § 13 pkt 8 oraz § 14 pkt 9, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 20 m z wyłączeniem: działek położonych na zakończeniach placów do zawracania, działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek stanowiących dojścia i dojazdy;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 27

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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań i ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru planu koncesją nr 10/2007/Ł z dnia 09.02.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w rejonie „Murowana Goślina - Klecko”, ważnej do dnia 09.02.2047 r.

§ 28

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach ZP, ZI, ZO, ZO/WS oraz terenach komunikacji;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczenia w zagospodarowaniu ze względu na oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;

- 4) uwzględnienie ograniczeń wynikających ze strefy kontrolowanej gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 i DN 150 o szerokości odpowiednio 38,0 m i 35,0 m od osi gazociągów w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t, uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 29

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się klasę drogi publicznej:
 - a) na terenie KD-L - lokalną,
 - b) na terenach KD-D, KD-Dxr i KD-Dxs – dojazdową;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 6) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenach MN
 - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - w przypadku lokalizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych co najmniej 2 dodatkowe miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem pkt 7,
 - b) na terenach MN /U:
 - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - w przypadku lokalizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych co najmniej 2 dodatkowe miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem pkt 7,
 - w przypadku lokalizacji budynków usługowych 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem pkt 7
 - c) na terenach U oraz Uo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem pkt 7,
 - d) na terenach US 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem pkt 7.
- 7) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

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

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 31

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 4 pkt 1 lit. a,b, c i d oraz pkt 2 lit. a, b i c zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 32

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%.

§ 33

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 34

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