

UCHWAŁA NR .../2019
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia ... 2019 r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz 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 z późn. zm.) Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r. zmienionego uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 219/XXXV/2000 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, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej”;
 - 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

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dominancie urbanistycznej** – należy przez to rozumieć obiekt bądź jego część, wyróżniający się w otoczeniu formą lub wysokością, podkreślający kompozycję urbanistyczną i ułatwiający orientację przestrzenną;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość elewacji budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 3) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) **parkingu w zieleni** – należy przez to rozumieć parking naziemny, na którym każde

5 miejsc postojowych dla samochodów przedzielone jest zielenią wysoką;

- 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 sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, w szczególności adresowej, tablice o zasadach funkcjonowania terenów i obiektów, których dotyczą, o charakterze edukacyjnym oraz tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym bądź literowym;
- 9) **zabudowie usługowej sakralnej** – należy przez to rozumieć budynek kultu religijnego wraz z zabudową towarzyszącą;
- 10) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości nie mniejszej niż 4,0 m.

§ 3

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

- 1) teren usług sakralnych oznaczony symbolem **UK**;
- 2) teren zieleni oznaczony symbolem **Z**;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem **KD-Z**;
- 4) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczone symbolami **1KD-D** i **2KD-D**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację na terenie **UK** budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się przekroczenia elementów zabudowy, takich jak: wykusz, lukarna, gzyms, okap, balkon, taras, klatka schodowa, pochylnia, schody, podcień, portyk, przy czym przekroczenia te nie mogą wychodzić poza granice terenu **UK**, z uwzględnieniem pkt 2 lit. a,
- 2) na terenie **2KD-D**:
 - a) zachowanie elementów zabudowy istniejącego budynku w sposób zapewniający przejście i przejazd,
 - b) obiektu kultu religijnego, wskazanego na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na terenie **UK** nie więcej niż 2 szyldów, o łącznej powierzchni nie większej niż 5,0 m², wyłącznie na elewacjach budynków, z uwzględnieniem §16,
 - b) obiektów małej architektury, z uwzględnieniem §16,
 - c) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 2,0 m,

- d) urządzeń budowlanych,
 - e) ogrodzeń wyłącznie ażurowych, z uwzględnieniem pkt 4 lit. d i §16,
 - f) dojsć i dojazdów,
 - g) na terenie **UK** miejsc postojowych wyłącznie jako parkingów w zieleni,
 - h) na terenie **2KD-D** miejsc postojowych wyłącznie w strefie wskazanej na rysunku planu;
- 4) zakaz lokalizacji:
- a) na terenach **UK, Z** i **KD-Z** nasadzeń zieleni wysokiej w strefie ochrony widoku, wskazanej na rysunku planu,
 - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z uwzględnieniem §16,
 - e) reklam, z uwzględnieniem §16,
 - f) szyldów, z wyjątkiem dopuszczonych w pkt 3 lit. a, z uwzględnieniem §16,
 - g) na terenach **Z, KD-Z, 1KD-D** i **2KD-D** miejsc postojowych, z uwzględnieniem pkt 3 lit. h.

§ 5

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

- 1) na terenie **Z**, ochronę gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w przypadku użytkowania na cele rolnicze;
- 2) zachowanie ukształtowania terenu, z uwzględnieniem inwestycji dopuszczonych planem;
- 3) na terenach **UK** i **Z** zachowanie zieleni wysokiej zlokalizowanej poza strefą ochrony widoku, wskazaną na rysunku planu, z uwzględnieniem inwestycji dopuszczonych planem;
- 4) na terenach **UK, KD-Z, 1KD-D** i **2KD-D** zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji ustaleń planu do urządzenia zieleni na obszarze planu lub usunięcie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie, z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania, z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) na terenach **KD-Z, 1KD-D** i **2KD-D** odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla ciągów pieszych i pieszo-rowerowych stosowanie nawierzchni umożliwiającej infiltrację wód opadowych lub roztopowych;
- 9) ochronę wód powierzchniowych, poprzez zakaz zasypywania lub skanalizowania, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) zagospodarowanie i zabudowę terenów z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych oraz w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi

ustaleniami planu;

- 11) gromadzenie, segregację i zagospodarowanie odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 13) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

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

- 1) zachowanie i ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazanych na rysunku planu:
 - a) na terenie **UK** obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków tj. budynków: plebanii i stodoły oraz figury przydrożnej wraz z jej ogrodzeniem poprzez:
 - zachowanie elewacji budynków, kształtu oraz pokrycia dachu,
 - zakaz stosowania zewnętrznej izolacji ceglanych fragmentów ścian budynków,
 - zakaz ich przebudowy i rozbudowy,
 - b) na terenach **Z** i **1KD-D** stanowiska archeologicznego wraz z jego strefą ochrony konserwatorskiej, wpisanego do ewidencji zabytków pod nr AZP 51-28/165, będącego pozostałością pradziejowego i historycznego osadnictwa poprzez uwzględnienie go przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu;
- 2) na terenie **UK** dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej poprzez:
 - a) uwzględnienie kościoła p.w. św. Józefa, zlokalizowanego poza planem jako dominanty wysokościowej,
 - b) powiązania piesze, w tym przystosowane do osób niepełnosprawnych z istniejącymi obiektami, w szczególności z kościołem p.w. św. Józefa, zlokalizowanym poza planem.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenach **UK** i **2KD-D** stosowanie jednolitych kolorystycznie oraz materiałowo rozwiązań nawierzchni oraz obiektów małej architektury,
- 2) na terenie **Z** dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, z uwzględnieniem elementów infrastruktury technicznej i przepisów odrębnych.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** ustala się:

- 1) zachowanie budynków towarzyszących funkcji sakralnej;
- 2) lokalizację budynku kultu religijnego jako wolno stojącego;
- 3) dopuszczenie dla budynku kultu religijnego jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów nie mniejszą niż 3000,0 m²;
- 7) wysokość:
 - a) budynku kultu religijnego do 15,0 m, przy czym dla dominanty urbanistycznej, zajmującej nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy tego budynku do 22,0 m, z uwzględnieniem §6 pkt 2 lit. a,
 - b) budynków towarzyszących funkcji sakralnej do 9,0 m;
- 8) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,0;
- 9) dachy:
 - a) dla budynków towarzyszących funkcji sakralnej: strome, dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 45 stopni, przy czym dla elementów zabudowy takich jak wykusz, lukarna, taras, balkon, ganek, zadaszenie nad wejściem: dowolny kąt nachylenia połaci dachowych,
 - b) dla budynku kultu religijnego: dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 10) dostęp do terenów **1KD-D** i **2KD-D** oraz do drogi publicznej zlokalizowanej poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §15 pkt 4, 5.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 95% powierzchni działki;
- 2) dopuszczenie:
 - a) użytkowania terenu na cele rolnicze, z uwzględnieniem §5 pkt 1,
 - b) lokalizacji urządzeń wodnych, z wyjątkiem stawów;
- 3) dostęp do terenu **1KD-D** oraz do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza planem wyłącznie poprzez teren **1KD-D**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz dostępu dla samochodów z terenu **KD-Z**.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z** ustala się:

- 1) w zakresie klasyfikacji dróg publicznych – drogę klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację fragmentu chodnika;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego.

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D** i **2KD-D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację pieszo-jezdni lub jezdni z minimum jednostronnym chodnikiem;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego;
- 4) zachowanie oraz dopuszczenie nasadzeń zieleni wysokiej w pasie drogowym, pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną.

§ 12

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:

- 1) wskazuje się tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych – obszar otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 2) ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w której znajduje się cały obszar planu.

§ 13

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się dopuszczenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu następujących parametrów nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) na terenie **UK**:
 - minimalna szerokość frontu działki – 50,0 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi wewnętrznej od 70 do 110 stopni.

§ 14

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach **Z**, **KD-Z**, **1KD-D** i **2KD-D**;
- 2) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zagospodarowaniu terenów istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

- 3) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych, na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 15

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

- 1) zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego w granicach obszaru planu jak i z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) lokalizację ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego łączącego tereny **1KD-D** i **2KD-D** z południową granicą planu;
- 4) dla budynku mieszkalnego: 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego;
- 5) na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe;
- 6) zapewnienie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem §4 pkt 4 lit. b,
- 8) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji odprowadzenia do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych,
 - c) w gaz, z sieci gazowej;
- 11) dopuszczenie stosowania paliw, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej do indywidualnych systemów ogrzewania, z uwzględnieniem §5 pkt 13;
- 12) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszczenie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, sieci transmisyjnej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 14) na terenie **UK** dopuszczenie lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej o wysokości nie większej niż 3,6 m, z dachem płaskim, z uwzględnieniem pkt 13;
- 15) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie większej niż 50,0 m², z prawem zabudowy do 100% jej powierzchni.

§ 16

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w §4 pkt 3 lit. a, b, e oraz pkt 4 lit. d-f obowiązują do czasu podjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

§ 17

Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

§ 18

W granicach objętych planem tracą moc ustalenia wynikające z uchwały Nr 400/LXIV/2002 Rady Gminy Czerwonak z dnia 9 października 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kicin (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2002 r. Nr 142 poz. 3876).

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 20

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