



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia poniedziałek, 4 grudnia 2023 r.

Poz. 11033

UCHWAŁA NR 777/LXXII/2023 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 23 listopada 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej”, 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 z dnia 13 grudnia 2000 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej” wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 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 – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 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 ażurowa stanowi mniej niż 50% 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 informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;
- 2) teren zieleni oznaczony symbolem Z;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KD-D;
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) szyldów o powierzchni nie większej niż 2 m²,
 - c) tablic informacyjnych;
- 5) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych,
 - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami uchwały.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy dojazdowej zgodnie z § 11 pkt 3.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętym planem w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielona.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej określonych w uchwale, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
- 3) ustala się parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalną powierzchnię zgodnie z ustaleniami uchwały,
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi – od 60° do 120°.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem Z;
- 2) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 o szerokości 76,0 m, tj. po 38,0 m od osi gazociągu w obie strony, w której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) zakaz nasadzeń drzew w odległości 3 m od osi gazociągu,
 - c) zakaz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania, w tym korzystania ze sprzętu mechanicznego w odległości 5 m od osi gazociągu;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami wynikających z położenia obszaru planu w otoczeniu lotniska Poznań / Kobylnica oraz w zasięgu działania lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych wynikających z położenia obszaru planu w zasięgu działania lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ dróg publicznych i wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KD-D:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

- 6) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 4 oraz § 4 pkt 4 lit. a-b, pkt 5 lit. a-b i pkt 6 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.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w § 13;
- 2) ustala się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej,
 - b) nie więcej niż dwóch budynków gospodarczych lub garażowych lub gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m² na działce budowlanej;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,8,
 - minimalny – 0,0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – nie więcej niż 9,0 m,
 - budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 6,0 m,
 - c) geometria głównych połączeń dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu 25°– 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni dachu,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych – dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,
 - w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
 - d) pokrycie dachów stromych – dachówka lub materiały imitujące dachówkę, blacha lub gont, z dopuszczeniem urządzeń fotowoltaicznych, w odcieniach koloru czerwonego, szarego, brązowego lub czarnym;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1 500 m².

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem Z:

- 1) ustala się lokalizację zieleni, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Przewodniczący Rady Gminy Czerwonak
(-) Wojciech Skrzekut



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 777/LXXII/2023
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 23 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Czerwonaku w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej” wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Czerwonak w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 6 października 2022 r. do 28 października 2022 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 14 listopada 2022 r. (w ustawowym terminie wpłynęło łącznie 19 uwag - Wójt Gminy Czerwonak uwzględnił 13 uwag w całości) oraz w dniach od 13 lipca 2023 r. do 4 sierpnia 2023 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 21 sierpnia 2023 r. (w ustawowym terminie wpłynęła łącznie 1 uwaga, która została w całości uwzględniona), Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga, co następuje:

1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem,
- b) treść uwagi: zwracam się z wnioskiem o uwzględnienie następującej uwagi - minimalna powierzchnia działki 1 300m²,
- c) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona,
- d) uzasadnienie: ze względu na położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka należy dążyć do minimalizowania intensywności nowej zabudowy m.in. poprzez ograniczenie liczby nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem,
- b) treść uwagi: zwracam się z wnioskiem o uwzględnienie następującej uwagi - minimalna powierzchnia działki 1 300m²,
- c) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona,
- d) uzasadnienie: ze względu na położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka należy dążyć do minimalizowania intensywności nowej zabudowy m.in. poprzez ograniczenie liczby nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem,
- b) treść uwagi: proszę o zmianę wielkości działek z 1 500 m² na 1 200 m²,
- c) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona,
- d) uzasadnienie: ze względu na położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka należy dążyć do minimalizowania intensywności nowej zabudowy m.in. poprzez ograniczenie liczby nowo wydzielanych działek budowlanych.

4. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem,

- b) treść uwagi: jako właściciel nieruchomości nr 386/1 wnioskuję o zmianę treści § 13 pkt. 5) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej”, zgodnie z poniższą propozycją: § 13 W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN: 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1 200m²,
- c) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona,
- d) uzasadnienie: ze względu na położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka należy dążyć do minimalizowania intensywności nowej zabudowy m.in. poprzez ograniczenie liczby nowo wydzielanych działek budowlanych.
5. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:
- a) nieruchomość, której dotyczy uwaga: działki nr ewid.: 385/8, 386/11, 385/10, 385/6, 385/7, 385/30, 386/1, 386/2, 385/31, 385/28, 385/29, 385/17, 385/18, obręb Kicin,
- b) treść uwagi: dopuszczenie maksymalnej wysokości – do 2 m, zamiast proponowanej 1,6 m,
- c) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona,
- d) uzasadnienie: zrezygnowano z określania maksymalnej wysokości ogrodzeń.
6. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:
- a) nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem,
- b) treść uwagi: wnoszę o zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej do pow. 1 100m²,
- c) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona,
- d) uzasadnienie: ze względu na położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka należy dążyć do minimalizowania intensywności nowej zabudowy m.in. poprzez ograniczenie liczby nowo wydzielanych działek budowlanych.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr 777/LXXII/2023
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 23 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej” inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to poszerzenie istniejącej drogi publicznej oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
- 2) Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:
 - a) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie,
 - b) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak,
 - c) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak,
 - d) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr 777/LXXII/2023
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 23 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę