



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 maja 2017 r.

Poz. 4122

UCHWAŁA NR 309/XXXVI/2017 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 18 maja 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dworca kolejowego w Owińskach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie dworca kolejowego w Owińskach, 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 w rejonie dworca kolejowego w Owińskach” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak – w skali 1:1000 – załącznik nr1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące 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, stanowiące załącznik nr 3.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się usytuowanie zabudowy;
- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej budynkami do powierzchni działki budowlanej;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren kolejowy, oznaczony symbolem kk;
- 2) tereny parkingów publicznych, oznaczone symbolami 1KD-Lt, 2KD-Lt;
- 3) teren drogi publicznej – klasa główna ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KD-GP;
- 4) tereny dróg publicznych – klasa zbiorcza, oznaczone symbolami 1KD-Z, 2KD-Z;
- 5) teren drogi publicznej – klasa lokalna, oznaczony symbolem KD-L;
- 6) tereny dróg publicznych – klasa dojazdowa, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D;
- 7) teren drogi publicznej – parking, oznaczony symbolem KD-Dpp;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 9) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MW/U;
- 10) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U;
- 11) tereny cmentarza, oznaczone symbolami 1ZC, 2ZC;
- 12) tereny zieleni, oznaczone symbolami 1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO, 6ZO, 7ZO, 8ZO, 9ZO.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) od strony dróg żadna część budynku nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:
 - okap, gzyms, balkon, zadaszenia nad wejściami – 1,5 m,
 - taras, schody zewnętrzne, pochylnia – odległość wynikającą z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdnii,
 - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,

- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów garażowo-gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego:
 - a) urządzeń reklamowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) szyldów,
 - d) tablic informacyjnych;
- 6) ustala się parametry ogrodzeń:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych,
 - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,5 m,
 - d) dopuszczenie wyższych ogrodzeń niż określone w lit. c) w przypadku spełniania funkcji ekranu akustycznego;
- 7) ustala się parametry urządzeń reklamowych:
 - a) łączna powierzchnia – nie więcej niż 10,0 m² w granicach jednej działki,
 - b) szerokość – nie większa niż 1,2 m,
 - c) wysokość – nie większej niż 1,8 m.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) nakaz ograniczania emisji hałasu z terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 4) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
 - a) nakaz wykorzystania mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,

- b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszary planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
 - a) nakaz uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych dotyczących lokalizacji budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt a);
- 7) w zakresie ochrony zieleni – nakaz zachowania istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania i zabudowy nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń.

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

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

- 1) w zakresie ochrony zabytków:
 - a) nakaz zachowania obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynku dworca kolejowego, oznaczonego na rysunku planu,
 - b) nakaz uwzględnienia wytycznych konserwatorskich dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków:
 - zachowanie bryły budynku i kształt dachu,
 - zachowanie artykulacji elewacji,
 - zachowanie stolarki okiennej z dopuszczeniem wymiany na nową pod warunkiem zachowania jej kształtu, wielkości i podziałów,
 - zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian budynków nietynkowanych oraz posiadających detal architektoniczny,
 - zakaz stosowania blachy imitującej dachówkę lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
 - nakaz uzyskania pozytywnej opinii konserwatorskiej na prowadzenie wszelkich prac budowlanych;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych na terenach oznaczonych symbolami 1KD-Lt, 2KD-Lt, KD-GP, 1KD-Z, 2KD-Z, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, KD-Dpp ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także 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 w zagospodarowaniu terenów wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w § 6 pkt 6 wynikających z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 2) nakaz zgłaszania do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem:
 - dla terenów oznaczonych symbolami 1KD-Lt, 2KD-Lt – poprzez zjazdy z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 4KD-D i 5KD-D,
 - dla terenu oznaczonego symbolem kk – poprzez zjazdy z dróg publicznych klasy zbiorczej i dojazdowej oznaczonych symbolami 2KD-D i 4KD-D oraz parkingi publiczne oznaczone symbolami 1KD-Lt, 2KD-Lt,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, MW/U – poprzez zjazdy z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 4KD-D i 5KD-D,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 3U, 4U – poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 7KD-D,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 1ZC, 2ZC – poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 4KD-D,
 - c) nakaz docelowego wyznaczenia nie mniej niż 100 stanowisk postojowych na terenach parkingów publicznych oznaczonych symbolami 1KD-Lt, 2KD-Lt, służących do obsługi terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 2U, z możliwością etapowania realizacji inwestycji,
 - d) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki na terenach oznaczonych symbolami 1U, 3U, 4U, MW/U:
 - 1 stanowisko postojowe – na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 stanowisko postojowe – na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów oświatowych,
 - 5 stanowisk postojowych – na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione wyżej,
 - e) nakaz wyznaczenia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
 - b) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie do czasu budowy kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - b) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,

c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;

7) w zakresie infrastruktury technicznej związanej z obsługą linii kolejowej – dopuszczenie lokalizacji nowych oraz zachowania istniejących sieci i urządzeń, z możliwością ich przebudowy oraz rozbudowy.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 5 oraz § 5 pkt 5 lit. a-c, pkt 6 lit. a-d i pkt 7 lit. a-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.

§ 15. W zakresie granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych ustala się położenie części obszaru objętego planem oznaczonego na rysunku planu w granicach terenu zamkniętego wyznaczonego przez ministra właściwego do spraw transportu na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 16. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem kk:

- 1) zachowuje się fragment istniejącej linii kolejowej nr 356 Poznań Główny – Bydgoszcz Główna wraz z obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład przystanku kolejowego „Owińska” z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych przeznaczonych do obsługi linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, w tym w szczególności:
 - a) peronów wraz z zadaszeniami,
 - b) przejść nadziemnych i podziemnych,
 - c) przejazdu kolejowego,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojeżdż, dojazdów i placów manewrowych,
 - f) ekranów akustycznych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,20,
 - minimalny – 0,001,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – 10,0 m,
 - b) dowolna geometria dachu,
 - c) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy.

§ 17. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1KD-Lt, 2KD-Lt:

- 1) ustala się lokalizację parkingów publicznych służących do obsługi przystanku kolejowego,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,

- b) dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni urządzonej;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%.

§ 18. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem KD-GP:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zatok autobusowych,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania drogą;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów na tereny przyległe.

§ 19. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1KD-Z, 2KD-Z:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania drogą;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów na tereny przyległe.

§ 20. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem KD-L:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania drogą.

§ 21. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) chodników i ścieżek rowerowych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) miejsc postojowych,
- d) zieleni urządzonej,
- e) obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania drogą.

§ 22. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem KD-Dpp:

1) ustala się lokalizację parkingu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) chodników i ścieżek rowerowych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) miejsc postojowych,
- d) zieleni urządzonej,
- e) obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania drogą.

§ 23. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1KDW:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) chodników i ścieżek rowerowych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) miejsc postojowych,
- d) zieleni urządzonej.

§ 24. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem MW/U:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) budynków usługowych,
- c) budynków garażowo-gospodarczych,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,40,
 - minimalny – 0,10,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
- a) maksymalna wysokość:
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku usługowego – 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego – 4,0 m,
- b) maksymalna liczba kondygnacji:
- dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- d) geometria dachu:
- dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku usługowego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 22° – 45° ,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – dowolna,
- e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
- f) pokrycie elewacji:
- elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą,
 - zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - kolorystyka elewacji budynków w odcieniach bieli oraz kolorów szarych, piaskowych, beżowych,
 - nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej.

§ 25. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków usługowych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów i miejsc postojowych,
 - e) zieleni urządzonej;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
- maksymalny – 0,30,
 - minimalny – 0,15,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 40%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
- a) maksymalna wysokość:

- budynku usługowego – 9,0 m,
- budynku garażowo-gospodarczego – 4,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,

a) geometria dachu:

- dla budynku usługowego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 22° – 45° ,
- dla budynku garażowo-gospodarczego – dowolna,

a) pokrycie elewacji:

- elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą,
- kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów jasnoszarych, piaskowych, jasnobieżowych,
- nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej.

§ 26. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2U:

- 1) zachowuje się istniejący budynek dworcowy przystanku kolejowego „Owińska” ujęty w gminnej ewidencji zabytków z możliwością jego remontu przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów, dojazdów i placów manewrowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,00,
 - minimalny – 0,40,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – 15,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
 - c) geometria dachu – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 22° – 45° ,
 - d) pokrycie dachów stromych: dachówka w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego,
 - e) pokrycie elewacji z wykorzystaniem kamienia naturalnego, cegły klinkierowej, szkła lub metalu.

§ 27. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 3U, 4U:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych o funkcji usług turystycznych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych,

- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
 - e) zieleni urządzonej;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,00,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 40%;
- 3) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynku usługowego – 15,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego – 4,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
 - d) geometria dachu:
 - dla budynku usługowego – dachy strome dwu- lub wielospadowe onachyleniu 22° – 45° ,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – dowolna,
 - e) pokrycie elewacji:
 - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą,
 - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych,
 - nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej.

§ 28. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZC, 2ZC:

- 1) zachowuje się istniejący budynek związany z funkcją terenu cmentarza;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
 - c) zieleni urządzonej;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,02,
 - minimalny – 0,001,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 2%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%;

2) ustala się zasady sytuowania i parametry zabudowy:

- a) maksymalna wysokość – 10,0 m,
- b) maksymalna liczba kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
- c) geometria dachu – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 22° – 45° ,
- d) pokrycie dachów stromych: dachówka w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy.

§ 29. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO, 6ZO, 7ZO, 8ZO, 9ZO:

- 1) zachowuje się istniejącą zielenią nieurządzoną;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
 - b) placów zabaw dla dzieci,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 30. 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 przestrzennym w wysokości 30%.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy Czerwonak
(-) Wojciech Skrzekut

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 309/XXXVI/2017
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 18 maja 2017 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 309/XXXVI/2017
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 18 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dworca kolejowego w Owińskach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgłaszający uwagę: osoba prawna

Treść uwagi: wniosek o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego planowanego sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z wnioskiem do planu z dnia 11.03.2016 r. – wnioskowane przeznaczenie części działki o nr ewid. 508/24: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wnioskowane przeznaczenie działki o nr ewid. 508/16: MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Dla przedmiotowych nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak wskazano funkcję terenów zieleni.

Tereny te są funkcjonalnie powiązane z terenami zieleni zlokalizowanymi na wschód od granic opracowania, objętymi ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, stanowiąc duży kompleks obszarów bez prawa zabudowy. Ponadto nie przewiduje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejących terenów kolejowych oraz planowanej obwodnicy drogowej miejscowości Owińska. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy przedmiotowe działki powinny zostać zagospodarowane zielenią spełniającą funkcje ochronne, izolacyjne i krajobrazowe, jak również stanowiącą strefę buforową pomiędzy terenami komunikacji, a istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenami sportu i rekreacji.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 309/XXXVI/2017
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 18 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dworca kolejowego w Owińskach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga co następuje:

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

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie dworca kolejowego w Owińskach inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu komunikacji – projektowany parking publiczny.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 4) 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”.