



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 27 lutego 2026 r.

Poz. 1783

### UCHWAŁA NR 252/XXI/2026 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 12 lutego 2026 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część wschodnia” – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część wschodnia” - część A zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak, zatwierdzonego uchwałą nr 778/LXXII/2023 Rady Gminy Czerwonak z dnia 23 listopada 2023 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) graficzna część, zwana „rysunkiem planu”, opracowana w skali 1: 1000 i zatytułowana: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część wschodnia” – część A - stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do 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 uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek zawierający nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków lub wiaty;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

- 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) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 3.** W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN** i **17MN**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM** i **3RM**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **3MN/U**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R** i **2R**;
- 7) teren zieleni otwartej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;
- 8) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1K, 2K, 3K, 4K** i **5K**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-Z** i **2KD-Z**;
- 10) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 11) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **kx**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KD, 15KDW, 16KDW** i **17KDW**.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - b) farm fotowoltaicznych,
  - c) tablic i urządzeń reklamowych,
  - d) ogrodzeń:
    - pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,
    - o wysokości większej niż 1,6 m,
    - na terenach **1R, 2R, ZO, 1KD-Z, 2KD-Z, KD-D, kx, 1KDW, 2KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW** i **17KDW**,
  - e) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - f) nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
  - b) lokalizację:

- kondygnacji podziemnych,
- szyldów, wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, z wyłączeniem wykorzystania ekranów plazmowych typu LED lub LCD, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać: 5 % powierzchni frontowej elewacji na terenie U, 2 m<sup>2</sup> na elewacji frontowej na pozostałych terenach oraz 1 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu,
- tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 2 m, z wyłączeniem wykorzystania ekranów plazmowych typu LED lub LCD,
- dojść, dojazdów i obiektów małej architektury,
- budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych.

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

- 1) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) nakaz zachowania jako otwartych istniejących cieków i rowów, tworzących system melioracji szczegółowej;
- 3) lokalizację zabudowy od linii lasu zgodnie z przepisami odrębnymi, dla lokalizowania nowych obiektów budowlanych na terenach 5MN i 6MN w odległości nie mniejszej niż 50 m od linii lasu;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach **RM**, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) na terenach **MN/U**, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
  - d) na terenie **MW**, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - e) w przypadku lokalizacji:
    - zabudowy zamieszkania zbiorowego zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
    - szkół, przedszkoli, żłobków, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - domów opieki społecznej, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane wyłącznie paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisji takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna oraz alternatywne źródła energii, z zastrzeżeniem pkt 6;

- 6) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla obszaru ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 50-29/26 i AZP 50-29/27, wskazanych na rysunku planu, ustala się:
  - a) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
  - b) uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów dróg.

§ 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN** i **17MN** ustala się:

1) lokalizację:

- a) budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem § 5 pkt 3,
- b) budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej na terenie **13MN**,
- c) na działce budowlanej:
  - jednego budynku mieszkalnego na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN** i **17MN**,
  - dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej na terenie **13MN**;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) nie więcej niż jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
- b) nie więcej niż jednej wiaty na każdej działce budowlanej o powierzchni zadania nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
- c) budynków pomocniczych i wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:

- a) 20% na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN** i **17MN**,
- b) 15% na terenie **6MN**;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 60%;

5) intensywność zabudowy:

- a) od 0 do 0,6 na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15M, 16MN** i **17MN**,
- b) od 0 do 0,45 na terenie **6MN**;

6) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych nie większą niż 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- b) budynków pomocniczych i wiat nie większą niż 5,5 m;

7) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci;

8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką lub materiałem ją imitującym w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;

9) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej, beżowej lub przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;

10) zakaz lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy;

11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek pod dojścia i dojazdy oraz działek dotyczących regulacji podziałowych pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, nie mniejszą niż:

- a) 1200 m<sup>2</sup> na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15M, 16MN i 17MN,**
  - b) 1500 m<sup>2</sup> na terenie **6MN;**
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 21 pkt 4 lit. a;
  - 13) dostęp z przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, z uwzględnieniem pkt 14;
  - 14) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi powiatowej - ulicy Poznańskiej, z wyłączeniem ustalonych w planie zjazdów na drogi publiczne klasy dojazdowej i drogi wewnętrzne.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM i 3RM** ustala się:

- 1) lokalizację budynków, budowli rolniczych i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem § 5 pkt 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków inwentarskich,
  - b) budowli rolniczych o wysokości nie większej niż 10 m;
  - c) wiat na każdej działce budowlanej o łącznej powierzchni zadaszeń nie większej niż 200 m<sup>2</sup> na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej;
- 3) zabudowę wolnostojącą;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 60%;
- 6) intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych nie większą niż 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków pomocniczych, inwentarskich i wiat nie większą niż 7 m;
- 8) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci;
- 9) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką lub materiałem ją imitującym w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 10) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej, beżowej lub przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 21 pkt 4 lit. a;
- 12) dostęp z przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U i 3MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem § 5 pkt 3,
  - b) jednego budynku mieszkalnego lub usługowego lub mieszkalno-usługowego w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) nie więcej niż jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - b) nie więcej niż jednej wiaty na każdej działce budowlanej o powierzchni zadaszenia nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,

- c) budynków pomocniczych i wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
  - a) 20% na terenie **1MN/U**,
  - b) 35% na terenach **3MN/U**;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) od 0 do 0,6 na terenie **1MN/U**,
  - b) od 0 do 1 na terenach **3MN/U**;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych lub usługowych lub mieszkalno-usługowych nie większą niż 9 m,
  - b) budynków pomocniczych i wiat nie większą niż 5,5 m;
- 7) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką lub materiałem ją imitującym w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej, beżowej lub przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
- 10) zakaz lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek pod dojścia i dojazdy oraz działek dotyczących regulacji podziałowych pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, nie mniejszą niż:
  - a) 1200 m<sup>2</sup> na terenie **1MN/U**,
  - b) 1800 m<sup>2</sup> na terenie **3MN/U**;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 21 pkt 4 lit. a;
- 13) dostęp z przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, z uwzględnieniem pkt 14 i 15;
- 14) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi powiatowej - ulicy Poznańskiej, z wyłączeniem ustalonych w planie zjazdów na drogi publiczne klasy dojazdowej i drogi wewnętrzne.

**§ 11.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków i wiaty zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) jednego budynku mieszkalnego w formie wolnostojącej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 250 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) nie więcej niż czterech budynków pomocniczych jako zablokowanych o powierzchni zabudowy każdego budynku nie większej niż 30 m<sup>2</sup>,
  - b) nie więcej niż jednej wiaty o powierzchni zadaszona nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - c) budynków pomocniczych i wiaty bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 40%;

- 5) intensywność zabudowy od 0 do 1,5;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych nie większą niż 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków pomocniczych i wiat nie większą niż 5,5 m;
- 7) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką lub materiałem ją imitującym w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej, beżowej lub przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
- 10) zakaz lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyjątkiem działki pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek pod dojścia i dojazdy oraz działek dotyczących regulacji podziałowych pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, nie mniejszą niż 1600 m<sup>2</sup>;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 21 pkt 4 lit. b;
- 13) dostęp bezpośrednio z przyległej drogi publicznej.

§ 12. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem § 5 pkt 3,
  - b) jednego budynku usługowego w formie wolnostojącej na każdej działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż jednej wiaty na każdej działce budowlanej o powierzchni zadaszona nie większej niż 200 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynku usługowego nie większą niż 9 m,
  - b) wiaty nie większą niż 5,5 m;
- 7) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 35° dachówką lub materiałem ją imitującym w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej, beżowej lub przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek pod dojścia i dojazdy oraz działek dotyczących regulacji podziałowych pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 21 pkt 4 lit. c;
- 12) dostęp z przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza planem poprzez drogi wewnętrzne, dojścia lub dojazdy.

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R** i **2R** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania;

2) dopuszczenie:

- a) lokalizacji budowli rolniczych,
- b) zalesienia na gruntach ornym klas IV, V i VI;

3) wysokość budowli rolniczych nie większą niż 4 m.

§ 14. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZO** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) ciągu pieszego,
- b) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń związanych z organizacją zieleni;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni terenu;

3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 15. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1K**, **2K**, **3K**, **4K** i **5K** ustala się:

1) lokalizację przepompowni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

2) wysokość zabudowy nie większą niż 3 m;

3) dostęp z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.

§ 16. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Z**, **2KD-Z** i **KD-D**, ustala się w zakresie klasyfikacji dróg publicznych – drogi publiczne klasy:

1) zbiorczej dla terenów **1KD-Z** i **2KD-Z**;

2) dojazdowej dla terenu **KD-D**.

§ 17. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **kx**, ustala się lokalizację publicznego ciągu pieszego.

§ 18. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych w załączniku nr 1 do uchwały symbolami **1KDW**, **2KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW**, **16KDW** i **17KDW**, ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

§ 19. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

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

1) zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R**, **2R**, **ZO**, **1KD-Z**, **2KD-Z**, **KD-D**, **kx**, **1KDW**, **2KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW**, **16KDW** i **17KDW**;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymagań i ograniczeń wynikających:

a) z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,

b) z sąsiedztwa:

- lasów,

- wód powierzchniowych.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) na terenach **1KD-Z, 2KD-Z, KD-D, kx, 1KDW, 2KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW** i **17KDW** dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 3) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 4) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na terenach **MN, RM** i **MN/U**:
    - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej,
  - b) na terenie **MW** 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny,
  - c) na terenie **U** 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 6) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci, obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.

**§ 23.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 5, § 4 pkt 1 lit. c, d, oraz § 4 pkt 2 lit. b tiret drugi, trzeci i czwarty obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 24.** 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%.

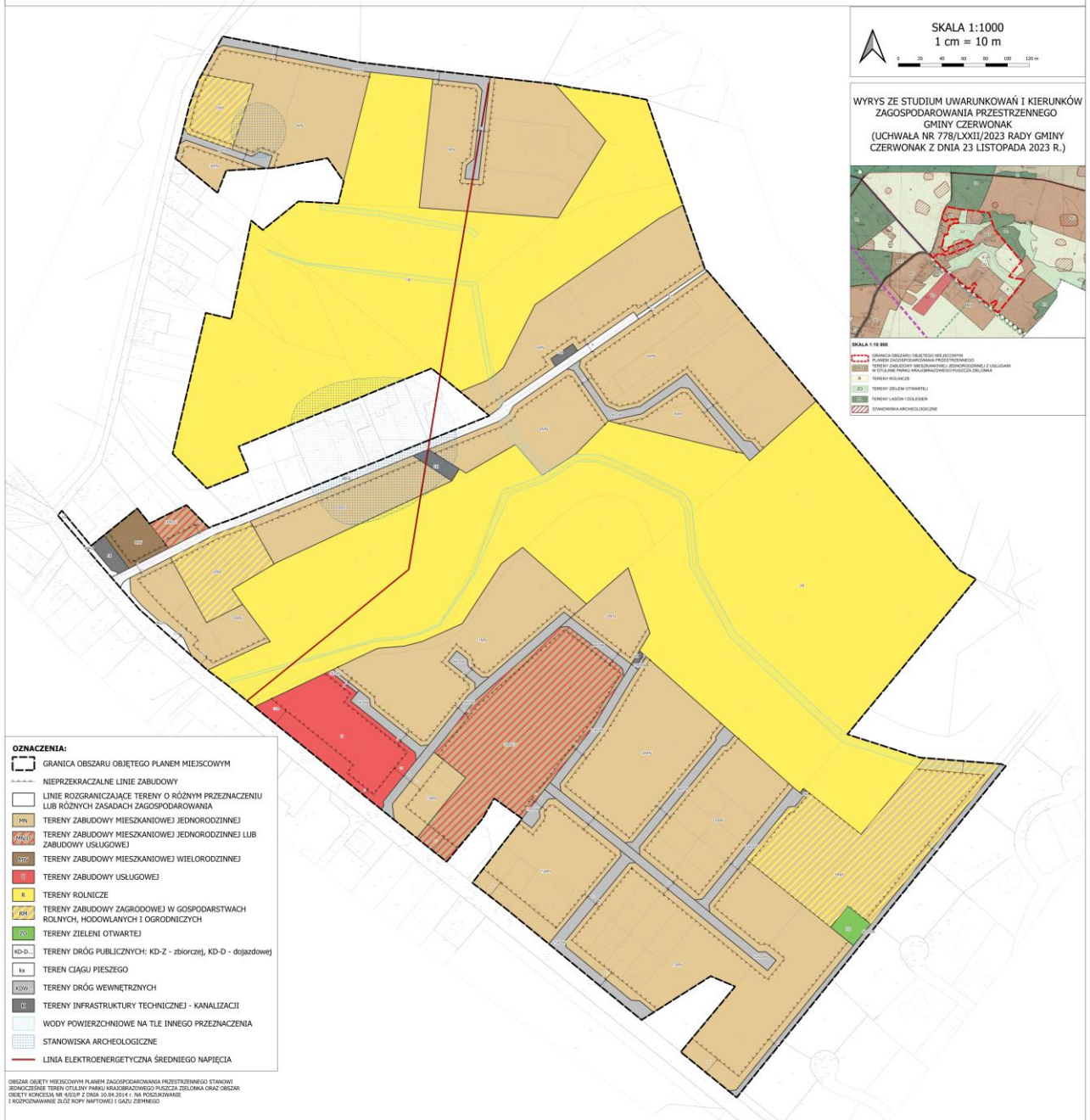
**§ 25.** W załączniku nr 1 do uchwały wskazano, iż w granicach obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się obszar objęty koncesją nr 4/03/P z dnia 10.04.2014 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Gminy Czerwonak  
(-) Anita Banaszak

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 252/XXI/2026 RADY GMINY CZERWONAK Z DNIA 12 LUTEGO 2026 R.  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "MIELNO - CZĘŚĆ WSCHODNIA" - CZĘŚĆ A**



Załącznik nr 2  
do uchwały nr 252/XXI/2026  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 12 lutego 2026 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mielno -część wschodnia” – część A**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga, co następuje:

#### **§ 1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

##### **Treść uwagi:**

Wnoszę o zmianę szerokości planowanej ulicy Sarniej z 4,5 m na szerokość 6 m. Jest to jedyna droga dojazdu do naszego gospodarstwa, planowane 4,5 m spowoduje dużą uciążliwość na co dzień, uniemożliwi mijanie się samochodów na całej jej długości (blisko 0,5 km) tą drogą jeżdżą również maszyny rolnicze i autokary przywożące wycieczki do naszego gospodarstwa. Dodatkowym utrudnieniem jest że ulica ma dużą zmianę wysokości i wjeżdżając w nią nie widać czy już nią coś jedzie, jak spotkają się dwa pojazdy to przyjdzie jednemu się cofać kilka set metrów np. samochodowi odbierającemu odpady komunalne z naszej posesji, które też często wjeżdżają tyłem bo nie ma miejsca do zawrócenia na końcu ulicy. W okresie zimy jak trzeba odśnieżać to śnieg zalegający po bokach przy braku miejsca na jego odłożenie będzie dodatkowo mocno zawężał ulicę.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

##### **Uzasadnienie:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala parametry ulicy Sarniej w oparciu o uwarunkowania przestrzenne obszaru objętego planem, w tym istniejące zagospodarowanie, układ własnościowy nieruchomości oraz przyjęte rozwiązania komunikacyjne. Ustalona szerokość drogi 4,5 m mieści się w dopuszczalnych parametrach dla dróg dojazdowych i zapewnia obsługę komunikacyjną terenów przyległych. Należy podkreślić, że działka przyległa do planowanej ulicy nadal jest użytkowana rolniczo i funkcjonuje w tym charakterze, tak jak przed sporządzeniem planu, co oznacza, że proponowana zmiana szerokości drogi nie wynika z potrzeb planistycznych ani z istniejącego zagospodarowania. Szczegółowe rozwiązania techniczne drogi nie stanowią przedmiotu ustaleń planu miejscowego. W związku z powyższym brak jest podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w zakresie wskazanym w uwadze.

#### **§ 2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

##### **Treść uwagi:**

Uwaga dla aktu planowania przestrzennego Mielno – część wschodnia, część A obszaru położonego przy ul. Łąkowej (działka 20/4)

1. do w/w działki na proponowanym planie wytyczono drogę publiczną KD-D sięgającą do połowy frontu mojej działki. W związku z tym należy przedłużyć drogę KD-D do końca mojej działki.

2. W części opisowej proszę o zmianę w §8 pkt 11b powierzchnię nowo wydzielonych działek z proponowanej powierzchni 1500m<sup>2</sup> na 1100 m<sup>2</sup> oraz w pkt 3b powierzchnię zabudowy z 15% na 20% i w punkcie 5b intensywność zabudowy z 0 – 0,45 na 0 – 0,60.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

##### **Uzasadnienie:**

Przebieg oraz zakres drogi publicznej KD-D zostały określone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o przyjętą koncepcję układu komunikacyjnego dla obszaru objętego planem, z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych oraz istniejącego układu własnościowego. Ustalenia planu zapewniają obsługę komunikacyjną terenów objętych planem, a brak jest przesłanek do przedłużenia drogi KD-D w sposób postulowany w uwadze.

Parametry zagospodarowania terenów, w tym minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek, maksymalna powierzchnia zabudowy oraz intensywność zabudowy, zostały określone w projekcie planu w sposób jednolity dla danego terenu, w celu zachowania ładu przestrzennego oraz spójności ustaleń planistycznych.

### **§ 3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

#### **Treść uwagi:**

Uwagi dla aktu planowania przestrzennego Mielno – część wschodnia, część A obszaru położonego przy ul. Łąkowej (działek 20/3 i 20/5):

1. Do w/w działek nie ma dojazdu z ulicy Łąkowej. Na rysunku projektu widać teren ciągu pieszego kx, a nie teren dróg publicznych KD-D, który kończy się przed działką 20/3. W związku z tym należy przedłużyć teren KD-D w ulicy Łąkowej do frontu działki 20/3.

2. W części opisowej zmienić paragrafie 8 punkt 11b powierzchnię nowo wydzielonych działek z 1500m<sup>2</sup> na 1100 m<sup>2</sup> oraz w p. 3b powierzchnię zabudowy z 15% na 20% i w p. 5b intensywność zabudowy z 0 – 0,45 na 0 – 0,6. Proszę tą motywuję ułatwieniem przyszłego podziału tego terenu.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

#### **Uzasadnienie:**

Przebieg oraz zakres drogi publicznej KD-D zostały określone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o przyjętą koncepcję układu komunikacyjnego dla obszaru objętego planem, z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych oraz istniejącego układu własnościowego. Ustalenia planu zapewniają obsługę komunikacyjną terenów objętych planem, a brak jest przesłanek do przedłużenia drogi KD-D w sposób postulowany w uwadze. Należy podkreślić, że wszystkie działki objęte planem mają zapewniony dostęp komunikacyjny – bezpośrednio z dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przyjętą koncepcją układu drogowego.

Parametry zagospodarowania terenów, w tym minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek, maksymalna powierzchnia zabudowy oraz intensywność zabudowy, zostały określone w projekcie planu w sposób jednolity dla danego terenu, w celu zachowania ładu przestrzennego oraz spójności ustaleń planistycznych.

### **§ 4. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne**

#### **Treść uwagi:**

Planem „Mielno – część wschodnia” - Część A objęta jest będąca naszą własnością działka nr 28 położona przy ulicy Sarniej (17KDW) w Mielnie przeznaczona w części pod zabudowę mieszkaniową. Uwagi nasze dotyczą planowanego dojazdu do działek budowlanych. Plan zakłada nowy układ ulic (12KDW i 15KDW) i dojazd do działek przez wewnętrzne drogi na terenach będących własnością osób trzecich. Sytuacja ta jest dla nas nie do przyjęcia, gdyż wymaga uzyskania służebności przejazdu przez obce grunty, wyznaczenia i wybudowania dróg na gruntach będących własnością osób trzecich, które mogą nie być zainteresowane budową takiej infrastruktury, również prowadzenie mediów jest bardzo skomplikowane i uciążliwe. Podkreślamy, że drogi te nie istnieją obecnie w terenie, są to obszary pól uprawnych.

Naszą propozycją jest poszerzenie do wymaganej prawem szerokości ulicy Sarniej na odcinku od ulicy Poznańskiej do luźnego zadrzewienia, kosztem działki nr 28 (będącej naszą własnością) i wykonanie zjazdów na działki budowlane bezpośrednio z ulicy Sarniej. Proponowana zmiana jest głęboko zasadna. Ulica Sarnia (17KDW) jest własnością Gminy Czerwonak, istnieje zjazd na ulicę Sarnią bezpośrednio z ulicy Poznańskiej, ulica Sarnia funkcjonuje obecnie i musi funkcjonować w przyszłości, gdyż stanowi dojazd do innych zamieszkałych nieruchomości. Ponadto w ulicy Sarniej istnieje infrastruktura kanalizacyjna oraz łatwa możliwość rozbudowania infrastruktury o inne media, droga jest utwardzona, a natężenie ruchu na niej jest bardzo niskie.

Alternatywnie prosimy o przychylenie się do proponowanej głęboko zasadnej zmiany, która rozwiązuje problemy, o których wyżej wspominaliśmy.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Projekt planu „Mielno – część wschodnia”, część A, ustala układ komunikacyjny zgodnie z przyjętą koncepcją obsługi całego obszaru, z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych i struktury własnościowej. Zaprojektowany układ dróg wewnętrznych zapewnia dostęp do terenów przeznaczonych pod zabudowę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Plan nie rozstrzyga kwestii realizacji inwestycji drogowych, w tym nabycia tytułów prawnych do nieruchomości czy ustanawiania służebności, które pozostają poza zakresem planu i będą rozstrzygane przy realizacji inwestycji zgodnie z przepisami. Proponowana zmiana wymagałaby istotnej modyfikacji układu komunikacyjnego, co naruszałoby spójność koncepcji planistycznej. W związku z powyższym brak jest podstaw do jej uwzględnienia.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr 252/XXI/2026  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 12 lutego 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Mielno – część wschodnia” – część A, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga, co następuje:

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

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - 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”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr 252/XXI/2026  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 12 lutego 2026 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**