

Uchwała Nr

Rady Gminy w Czerwonaku

z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Piaskowej”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Piaskowej” zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 219/XXXV/2000 z dnia 13 grudnia 2000 roku.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 - stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Piaskowej”;
 - 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 dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 3) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) **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;
- 5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**, **3U**;
- 4) teren pod obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 5) tereny zieleni nieurządzonej, pól, łąk, zadrzewień i wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZO** i **2ZO**;
- 6) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US**;
- 7) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-GP**, **1KD-D**, **2KD-D**, **KD-Dxr**;
- 8) teren infrastruktury technicznej gazowniczej oznaczony na rysunku planu symbolem **G**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) urządzeń reklamowych,
 - c) ogrodzeń pełnych,
 - d) ogrodzeń betonowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
 - b) sztyldów, przy czym zasady ich lokalizacji od strony drogi wojewódzkiej, położonej poza

- granicą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 3 m², przy czym zasady ich lokalizacji od strony drogi wojewódzkiej, położonej poza granicą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ogrodzeń ażurowych, z uwzględnieniem pkt 1 lit. d,
 - e) niekubaturowych obiektów sportowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) zbiorników retencyjnych,
 - h) murów oporowych,
 - i) tymczasowych obiektów budowanych związanych z lokalizacją obiektów, o których mowa w lit. e,
 - j) pomostów, kładek, obiektów inżynierskich,
 - k) ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenie **MN/U**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - b) na terenie **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zachowanie ciągłości funkcjonowania systemu melioracyjnego;
- 4) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - a) na terenach **MN/U**, **MW**, **1U**, **2U**, **3U**, **US**, **P/U** odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania na działce budowlanej,
 - b) na terenach **1ZO**, **2ZO**, **G**, **KD-Dxr** zagospodarowanie na terenie, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) na terenach **KD-GP**, **1KD-D**, **2KD-D** odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania na terenie;
- 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 7;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla obszaru ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 51-28/64, AZP 51-28/68, AZP 51-28/71, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych, na terenach dróg publicznych ustala się spójne zagospodarowanie poszczególnych elementów pasów drogowych w zakresie: oświetlenia, nawierzchni: jezdni, chodników.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych, przy czym na danej działce budowlanej lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%, przy czym dla budynku pomocniczego nie większą niż 50 m²;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
- 7) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,75;
- 8) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, usługowych nie większą niż 9 m,
 - b) pomocniczych nie większą niż 5 m;
- 9) dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 1000 m² dla działek w zabudowie wolno stojącej i nie mniejszą niż 600 m² w zabudowie bliźniaczej;
- 11) dopuszczenie:

- a) przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych przy granicy działki budowlanej,
 - b) lokalizacji przy granicy działki budowlanej budynków dobudowywanych do budynków, o których mowa w lit. a,
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 6;
- 13) dostęp do przyległych dróg publicznych położonych poza granicami planu.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **MW** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 2 lit c;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dominanty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) usług w kondygnacji parteru lub kondygnacji podziemnej budynków wielorodzinnych,
 - c) poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy części budynków mieszkalnych, takich jak: tarasy, balkony, wiatrołapy, schody, pochylnie, urządzenia dla osób niepełnosprawnych lub windy;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 5) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 2,4;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 16 m, a w strefie lokalizacji dominanty przestrzennej wskazanej na rysunku planu, nie większą niż 22,5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 2000 m²;
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 6;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym położonych poza granicami planu.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1U**, **2U**, **3U** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;

- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 2,2;
- 5) wysokość nie większą niż 12,0 m dla budynków, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych wysuniętych poza obrys budynków;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż 3 000 m²;
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 6;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu, z zastrzeżeniem § 18 pkt 7.

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **P/U** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie na działce budowlanej lokalizacji jednej stróżówki lub portierni o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi i liniami zabudowy, lecz w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów oświatowych i szpitali,
 - b) wytwórni mas bitumicznych,
 - c) kruszarni,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem przekryć namiotowych;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 15%;
- 6) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 3,0;
- 7) wysokość nie większą niż 16,0 m dla budynków, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż 1500 m²;
- 10) dopuszczenie:
 - a) przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych przy granicy działki budowlanej,

- b) lokalizacji przy granicy działki budowlanej budynków dobudowywanych do budynków, o których mowa w lit. a,
 - c) zachowania, przebudowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie większa niż 150 m² i wysokość nie wyższa niż 7 m;
 - d) lokalizacji kondygnacji podziemnych wysuniętych poza obrys budynków;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 6;
- 12) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu, z zastrzeżeniem §18 pkt 7.

§ 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1ZO** i **2ZO** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji miejsc biwakowych, stołów, ławek, z możliwością zadaszenia w formie drewnianej, o wysokości zadaszenia nie większej niż 3,5 m;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90%;
- 3) dla terenu **1ZO** dostęp do:
 - a) przyległej drogi publicznej lub,
 - b) dróg publicznych i wewnętrznych położonych poza granicami planu,
- 4) dla terenu **2ZO** dostęp do:
 - a) drogi publicznej poprzez teren **3U** lub,
 - b) dróg publicznych i wewnętrznych położonych poza planem.

§ 13

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **US** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 2,0;
- 5) wysokość nie większą niż 12,0 m dla budynków, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż 2 000 m²;

- 8) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18, pkt 6;
- 9) dopuszczenie zabudowy przy granicy działki budowlanej;
- 10) dostęp do drogi publicznej położonej poza planem poprzez teren przyległy, również położony poza granicami planu.

§ 14

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach dróg ustala się:

- 1) dla terenów **KD-GP** i **1KD-D** lokalizację elementów pasa drogowego lub ich fragmentów, w nawiązaniu do zagospodarowania drogi położonej poza granicami planu;
- 2) dla terenu **2KD-D**:
 - a) lokalizację jezdni,
 - b) lokalizację jednostronnego chodnika,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) dla terenu **KD-Dxr** lokalizację ciągu pieszo- rowerowego o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m, z dopuszczeniem zamiany na chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m i ścieżkę rowerową o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m.

§ 15

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenie oznaczonym symbolem **G** ustala się:

- 1) lokalizację stacji gazowej i urządzeń z nią związanych;
- 2) powierzchnię zabudowy terenu nie większą niż 25%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 20%;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 7,0 m;
- 5) dowolną geometrię dachów;
- 6) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04 i nie większą niż 0,5;
- 7) dostęp do położonej poza planem drogi publicznej przez teren **MW**.

§ 16

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

- 1) szerokość frontu działki:
 - a) na terenie **MN/U** nie mniejszą niż 25 m i nie większą niż 50 m,

- b) na terenie **MW, 1U, 2U, 3U, P/U, US** nie mniejszą niż 30 m i nie większą niż 100 m;
- 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 3) powierzchnię działki:
 - a) na terenie **MN/U** nie mniejszą niż 1000 m² dla działek w zabudowie wolno stojącej i nie mniejszą niż 600 m² w zabudowie bliźniaczej,
 - b) na terenach **MW** i **US** nie mniejszą niż 2000 m²,
 - c) na terenach **1U, 2U, 3U, P/U** nie mniejszą niż 3000 m².

§ 17

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

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach dróg publicznych oraz **1ZO, 2ZO**;
- 2) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracyjnych;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu uwarunkowań wynikających z położenia w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy od lotniska Poznań/Kobylnica.

§ 18

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się klasę drogi publicznej:
 - a) na terenie **KD-GP** - główną ruchu przyspieszonego,
 - b) na terenach **1KD-D, 2KD-D** i **KD-Dxr** – dojazdową;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 6) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenie **MN/U**:
 - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - w przypadku lokalizacji lokali usługowych, 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem lit. e,

- b) na terenie **MW**:
 - 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie,
 - w przypadku lokalizacji lokali usługowych, o których mowa w § 9 pkt 2 lit. b 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem lit. e,
 - c) na terenach **1U**, **2U**, **3U** i **P/U** 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem lit. e,
 - d) na terenie **US** 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem lit. e,
 - e) na terenach o których mowa w lit. a tiret drugie, lit. b. tiret drugie, lit. c i lit. d, lokalizację nie mniej niż 1 miejsca postojowego na każde 1000 m² powierzchni użytkowej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) na terenie **P/U**, **1U** i **3U** zakaz lokalizacji nowych zjazdów od strony drogi wojewódzkiej położonej poza granicami planu, z wyjątkiem działek budowlanych do których nie ma obecnie zjazdu, a nie można wyznaczyć dostępu z innej drogi.

§ 19

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 infrastruktury technicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

§ 20

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 3, § 4 pkt 1 lit. b, c, d oraz § 4 pkt 2 lit. b, c, d, f 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.

§ 21

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%.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 23

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