

Projekt

z dnia 2 października 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Koziegłowy - rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej II"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej II”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak przyjętego uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r. zmienionego uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 219/XXXV/2000 z dnia 13 grudnia 2000 r., zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej II”
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) **drodze serwisowej** – należy przez to rozumieć jezdnię sytuowaną w pasie drogowym, oddzieloną od jezdni głównej pasem dzielącym umożliwiającą dojazd do terenów przyległych z jednoczesnym ograniczeniem ilości zjazdów do jezdni głównej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 5) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć: tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 8) **usłudze** – należy przez to rozumieć wszystkie przejawy działalności służące zaspokojeniu potrzeb ludności, niebędących przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonych ustaleniami planu;
- 9) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew i krzewów o wysokości nie mniejszej niż 4,0 m.

§ 3. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obszary i obiekty ochrony dóbr kultury:
 - a) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków,
 - b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) przeznaczenie terenu – oznaczone symbolem cyfrowo – literowym albo literowym;
- 6) elementy infrastruktury technicznej:
 - a) gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną,
 - b) kolektor sanitarny,
- 7) strefy zieleni wysokiej;

2. Rysunek planu zawiera dodatkowe elementy informacyjne w postaci:

- 1) wymiarowania linii zabudowy;
- 2) nazw ulic.

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

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U**, **2U**, **3U** i **4U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**.

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

- 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się przekroczenia elementów zabudowy, w szczególności: wykuszy, gzymsów, okapów, balkonów, tarasów, klatek schodowych, pochylni, schodów;
- 2) na terenie **3U**:
 - a) zachowanie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków usytuowanych poza obszarem ograniczonym przez linie zabudowy, bez prawa ich rozbudowy,
 - b) dopuszczenie zachowania oraz przebudowy i rozbudowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z uwzględnieniem pkt 2 lit. a oraz §9 pkt 4;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - b) dla obiektów usługowych wejść do pomieszczeń technicznych i gospodarczych lub wielostanowiskowych miejsc przeładunku od strony dróg publicznych, w tym dróg zlokalizowanych poza granicą planu,
 - c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów na terenach **U** służących zapewnieniu bezpieczeństwa i ochrony mienia lub obsługi parkingów i garaży,
 - e) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z uwzględnieniem §16,

f) tablic informacyjnych i urządzeń reklamowych oraz szyldów, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, z uwzględnieniem §16;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów małej architektury, w tym placów zabaw, z uwzględnieniem §16,

b) tablic i urządzeń reklamowych:

- na terenach **U**, wyłącznie jako umieszczanych na elewacjach budynków usługowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 5 m²,

- w wiatach przystankowych komunikacji zbiorowej,

c) szyldów, o powierzchni nie większej niż 1,5 m², wyłącznie na elewacjach budynków, z uwzględnieniem lit. e,

d) na terenach **U** nie więcej niż dwóch wolnostojących szyldów na każdej działce budowlanej o wysokości nie większej niż 9 m i o powierzchni nie większej niż 10 m²,

e) tablic informacyjnych,

f) dojeżdż i dojazdów,

g) urządzeń budowlanych,

h) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 5 lit. c.

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

1) nasadzenia zieleni wysokiej na terenie **1U** w strefie zieleni wysokiej wskazanej na rysunku planu;

2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, w tym zielenią urządzonej na terenach **U**, **KD-D** z uwzględnieniem szczegółowych ustaleń planu;

3) gromadzenie, segregację i zagospodarowanie odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, umożliwiających obniżenie poziomu hałasu komunikacyjnego, w tym przegród przeciwhałasowych;

5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych na terenie **3U** w przypadku zachowania zabudowy mieszkaniowej;

6) na terenach **U** zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych lub funkcji w obiektach o innym przeznaczeniu wymagających zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku;

8) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

b) instalacji do spalania zwłok – krematoriów; zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

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

1) ochronę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wskazanych na rysunku planu;

2) strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do ewidencji zabytków pod nr AZP 51-28/126, będącego pozostałościami pradziejowego i historycznego osadnictwa, wskazanych na rysunku planu poprzez nakaz:

a) prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) uzyskania decyzji na prowadzenie działań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ujednolicenie obiektów małej architektury, oświetlenia oraz nawierzchni na terenach **KD-D** i **KDW**;

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

- 1) lokalizację budynków usługowych, jako wolnostojących,
- 2) dopuszczenie lokalizacji wielopoziomowych garaży,
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, nie mniejszą niż 1000 m²;
- 4) na terenie **3U** dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego w przypadku jego rozbudowy nie większą niż 150 m² oraz wysokość nie większą niż 7 m;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku usługowego do 16 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budowli do 18 m,
 - c) dla garaży wielopoziomowych do 14 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - d) dla jednokondygnacyjnych garaży wielostanowiskowych do 4m,
 - e) dla obiektu tymczasowego służącemu zapewnieniu bezpieczeństwa i ochrony mienia lub obsługi parkingów i garaży, do 3,6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja;
- 8) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0 i nie większą niż 2,4;
- 9) dachy płaskie na terenach **1U**, **2U** i **4U**;
- 10) dachy płaskie lub strome na terenie **3U**;
- 11) dostęp, do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) dostęp terenu **1U** do dróg publicznych wyłącznie poprzez teren **1KDW**, lub z dróg zlokalizowanych poza terenem planu,
 - b) dostęp terenów **2U** i **3U** do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza planem (ul. Gdyńska) wyłącznie na jej drogę serwisową,
 - c) zakazuje się połączenia i możliwości przejazdu z terenów **2KDW** i **3KDW** do drogi publicznej powiatowej (ul. Poznańska) poprzez teren **3U**;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §14 pkt 4 i 5.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się:

- 1) w zakresie klasyfikacji dróg publicznych, teren **KD-D** – drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie **KD-D** lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem ich zamiany na pieszo-jezdnię;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych dla samochodów, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów,

- b) nasadzeń zieleni urządzonej w pasie drogowym, pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) nie wyznacza się granic terenów przeznaczonych do scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu następujących parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do przyległej drogi pomiędzy 70° a 110°.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym wskazanego na rysunku planu gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną,

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

- 1) zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich, elementów uspokojenia ruchu, przegród przeciwhałasowych, schodów, pochylni;
- 4) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) na każde 50m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 1 miejsce postojowe,
 - b) na każde 50m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 1 miejsce postojowe,
 - c) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych: 2 miejsca postojowe,
 - d) na każde 10 łóżek w obiektach hotelowych: 5 miejsc postojowych,
 - e) na każde 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-d: 1 stanowisko postojowe;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) na każde 100m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 1 stanowisko postojowe,
 - b) na każde 100m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 1 stanowisko postojowe,
 - c) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych: 1 stanowisko postojowe,
 - d) na każde 100m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-c: 1 stanowisko postojowe;
- 6) zapewnienie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) zapewnienie miejsc do przeładunku towarów, poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 4 i 5;
- 8) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na terenach **KD-D** i **KDW** odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów przydrożnych;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów przyległych do dróg publicznych do kanalizacji deszczowej lub rowów przydrożnych stanowiących odwodnienie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji odprowadzenia do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zaopatrzenie w:
 - a) wodę pitną z sieci wodociągowej,
 - b) gaz z sieci gazowej,
 - c) energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 15) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszczenie:
 - a) robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, sieci transmisyjnej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego,
 - b) skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przełożenia sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, z uwzględnieniem lit. e,
 - e) w przypadku lokalizacji wolnostojącej stacji transformatorowej:
 - powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0 i nie większą niż 0,8,
 - wysokość nie większą niż 3,6 m,
 - dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 25 m²,
 - dostęp do dróg publicznych, w tym do dróg zlokalizowanych poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w §5 pkt 3 lit. e i f oraz pkt 4 lit. a obowiązują do czasu podjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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