

Projekt

z dnia 15 kwietnia 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 23 kwietnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Koziegłowy - rejon ulicy Gdynskiej 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, 1309, 1571, 1696, 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdynskiej 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 Gdynskiej 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) **pieszno-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 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: tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;

- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew i krzewów o wysokości nie mniejszej niż 4m.

§ 3. 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 oznaczony symbolem **KD-D**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**.

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

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi można lokalizować wiaty, obiekty o których mowa w pkt 3 lit c i d, a także na odległość do 1,5 m, dopuszcza się przekroczenia elementów zabudowy: wykuszy, gzymsów, okapów, balkonów, tarasów, klatek schodowych, pochylni, schodów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów na terenach **U** służących zapewnieniu bezpieczeństwa i ochrony mienia lub obsługi parkingów i garaży,
 - d) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z uwzględnieniem §15;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tablic i urządzeń reklamowych na terenach **U**, wyłącznie jako umieszczanych na elewacjach budynków usługowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 5 m²,
 - b) szyldów, o powierzchni nie większej niż 5m², wyłącznie na elewacjach budynków, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) 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,
 - d) tablic informacyjnych.

§ 5. 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) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych na terenie **3U** w przypadku zachowania zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz dopuszczonych ustaleniami planu,
 - b) instalacji do spopielania zwłok – krematoriów.

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

- 1) Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu ustala się:
 - a) nakaz zachowania bryły budynku i kąta nachylenia dachu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy oraz z uwzględnieniem §8 pkt 5,
 - b) historyczny materiał pokrycia dachu (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym),
 - c) zakaz ocieplenia zewnętrznego dla elewacji posiadających detal architektoniczny,

- d) nakaz uzgadniania z Powiatowym Konserwatorem Zabytków robót budowlanych mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynku;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz w ewidencji zabytków pod nr AZP 51-28/126, wskazanych na rysunku planu, w granicach których określa się nakaz:
- a) prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. 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) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni do 200m²;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, nie mniejszą niż 1000 m²;
- 5) 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;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku usługowego i budynku garażu wielopoziomowego do 16 m,
 - b) dla budowli do 18 m,
 - c) dla obiektu tymczasowego służącemu zapewnieniu bezpieczeństwa i ochrony mienia lub obsługi parkingów i garaży, do 3,6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja;
- 9) intensywność zabudowy - minimalnie 0 i nie większą niż 2,4;
- 10) dachy płaskie na terenach **1U**, **2U** i **4U**;
- 11) dachy płaskie lub strome na terenie **3U**;
- 12) 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 przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu - ul. Poznańska i ul. Gdyńska, przy czym w przypadku dostępu do ulicy Gdyńskiej, ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie przez jej drogę serwisową,
 - c) zakazuje się połączenia i możliwości przejazdu z terenów **2KDW** i **3KDW** do drogi publicznej powiatowej (ul. Poznańska) poprzez teren **3U**, z uwzględnieniem lit. d,
 - d) w przypadku lokalizacji na terenie **3U** obiektów lub urządzeń obsługi uczestników ruchu, w tym stacji paliw, dopuszcza się połączenie działki nr 273/1 obręb Koziegłowy z drogą powiatową nr 2407P, zlokalizowaną poza granicami planu;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §14 pkt 4, 5 i 6.

§ 9. 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, z dopuszczeniem ich zmiany na pieszo-jezdnię.

§ 10. 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 zmiany na pieszo-jezdnię;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów i rowerów.

§ 11. 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.

§ 12. 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°.

§ 13. 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.

§ 14. 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;
- 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) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 9;
 - 9) 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;
 - 10) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji odprowadzenia do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) zaopatrzenie w:
 - a) wodę pitną z sieci wodociągowej,
 - b) gaz z sieci gazowej,
 - c) energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 13) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 14) dopuszczenie:
 - a) robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, sieci transmisyjnej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego,
 - b) lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) w przypadku lokalizacji wolnostojącej stacji transformatorowej:
 - powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - 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.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w §4 pkt 2 lit d oraz pkt 3 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.

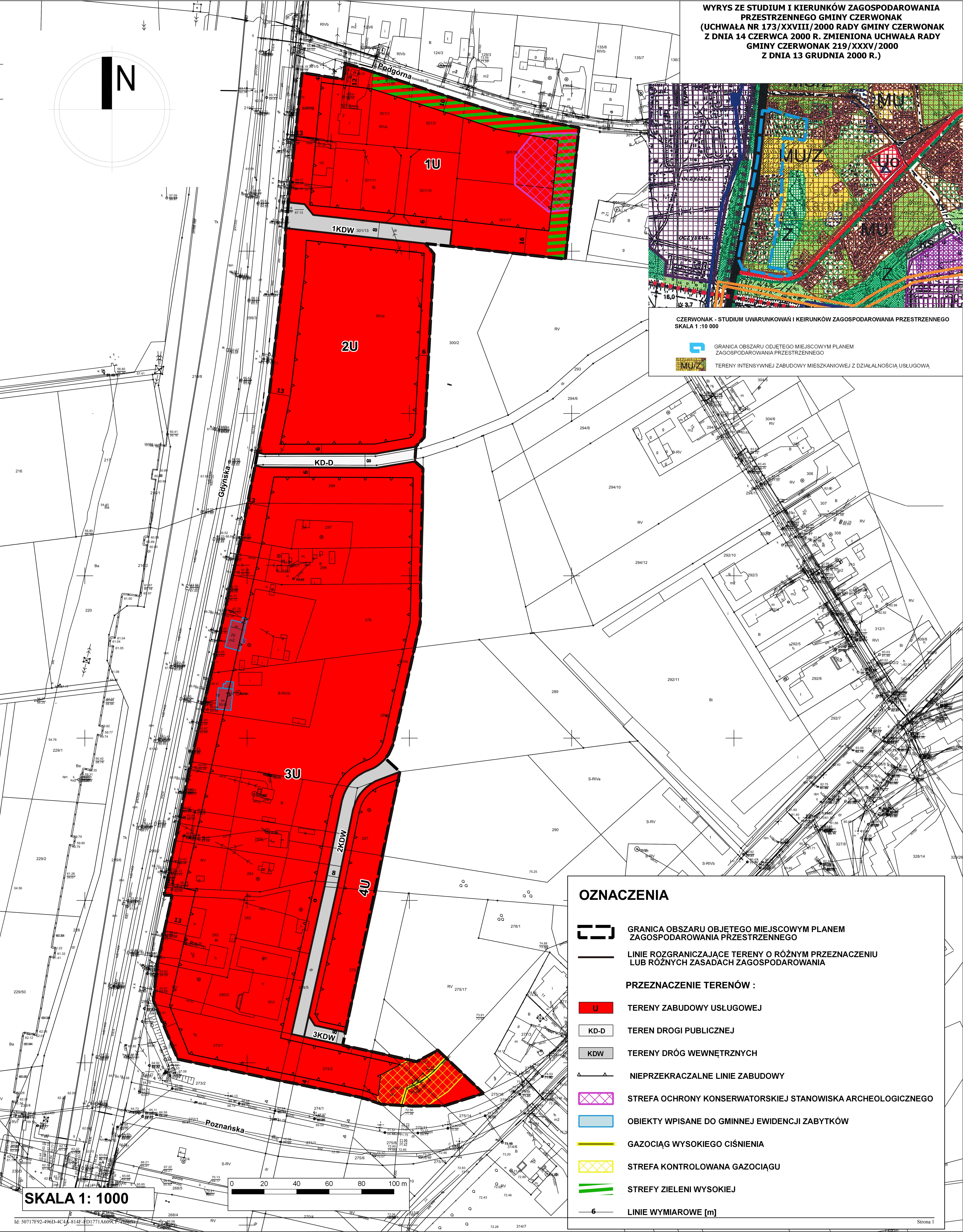
§ 16. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

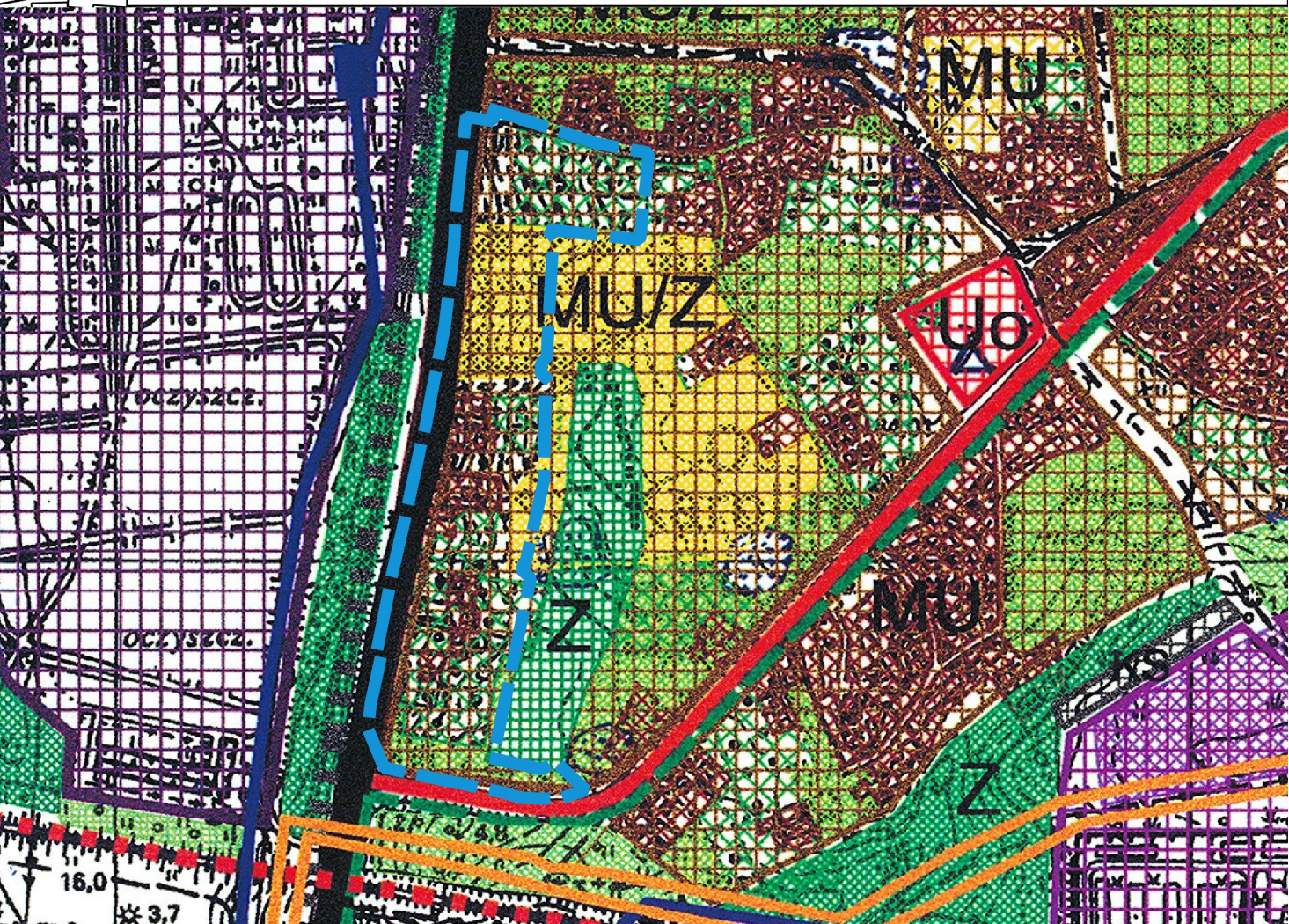
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"KOZIEGŁOWY - REJON ULICY GDYŃSKIEJ I POZNAŃSKIEJ II"

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY CZERWONAK
Z DNIA



WYRYS ZE STUDIUM I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK (UCHWAŁA NR 173/XXVIII/2000 RADY GMINY CZERWONAK Z DNIA 14 CZERWCA 2000 R. ZMIENIONA UCHWAŁA RADY GMINY CZERWONAK 219/XXXV/2000 Z DNIA 13 GRUDNIA 2000 R.)



CZERWONAK - STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KEIRUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SKALA 1 :10 000



GRANICA OBSZARU ODJETEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



TERENY INTENSywNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCIĄ USŁUGOWĄ

OZNACZENIA



GRANICA OBSZARU OBJETEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW :



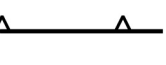
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TEREN DROGI PUBLICZNEJ



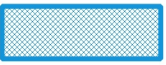
TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO



OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW



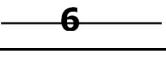
GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA



STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU

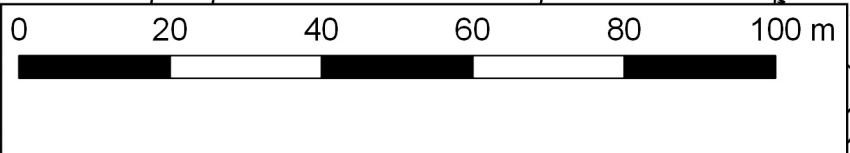


STREFY ZIELENI WYSOKIEJ



LINIE WYMIAROWE [m]

SKALA 1: 1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 23 kwietnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Koziegłowy - rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej II".

W trakcie procedury planistycznej, podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 23 stycznia 2020 r. do 21 lutego 2020 r. oraz w terminie zbierania uwag, tj. do dnia 6 marca 2020 roku, do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga, stąd nie zachodzi potrzeba rozstrzygania uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Czerwonaku o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej II” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 t. j.) rozstrzyga się, 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 utrzymanie i rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Czerwonak oraz na podstawie przepisów odrębnych.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) udział właścicieli nieruchomości a także inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. z:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) kredytów i pożyczek bankowych,
 - c) innych środków zewnętrznych.

UZASADNIENIE

PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY CZERWONAK

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej II”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej II” sporządzany jest na podstawie uchwały Nr 56/VI/2019 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej II”.

Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 7,6 ha i położony jest na terenie gminy Czerwonak, w obrębie miejscowości Koziegłowy, pomiędzy ulicami Gdyńską i Poznańską. Od strony północnej otoczony jest zabudową mieszkaniową jednorodzinną, od strony południowej i zachodniej graniczy z terenami drogi powiatowej (ul. Poznańska) i wojewódzkiej (ul. Gdyńska).

Dla przedmiotowego terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Koziegłowy - rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej - część A", przyjętego Uchwałą nr 455/L/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 kwietnia 2018 r. W obowiązującym planie wskaźnik intensywności zabudowy ustalono na poziomie od 0,5 do 2,4. Celem opracowania planu jest zmiana minimalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy, tak aby umożliwić również realizację na tym obszarze zabudowy bardziej ekstensywnej. Z wnioskiem wskazującym na potrzebę zmiany minimalnej wartości przedmiotowego wskaźnika zwrócił się inwestor planujący budowę stacji paliw w południowo-wschodniej części planu, która ze względu na zbyt restrykcyjny zapis aktualnie nie jest możliwa.

Projekt planu pod względem funkcjonalnym, w wyznaczonych granicach, zachowuje rozwiązania ustalone w obowiązującym planie miejscowym. W związku z powyższym wystąpiono do Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z wnioskami o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu planu. W odpowiedzi uzyskano zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonej Uchwałą Nr 415/XLIX/2014 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 sierpnia 2014 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W podsumowaniu analizy mowa jest o uzyskaniu wysokiego standardu przestrzeni w gminie wymagającego długoletniego procesu i spójnych działań prowadzących do realizacji zadań polityki przestrzennej. Kierunek tejże polityki powinien być odzwierciedlony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a następnie kontynuowany w uchwalanych miejscowych planach. Niezwykle ważne jest, aby te dokumenty planistyczne były aktualne i odpowiadały na dynamicznie zmieniającą się sytuację inwestycyjną gminy, tworząc w ten sposób gminę przyjazną potencjalnym inwestorom i mieszkańcom.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, dopuszcza zabudowę zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

Wzdłuż ulicy Gdyńskiej ustalono przeznaczenie terenu pod funkcję usługową jako najlepsze

rozwiązanie urbanistyczne i przestrzenne dla terenów położony wzdłuż drogi wojewódzkiej – ul. Gdyńskiej, z dobrą dostępnością z Poznania oraz terenów mieszkaniowych w Koziegłowych.

Na terenie objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków będące terenowymi pozostałościami pradziejowego i historycznego osadnictwa, które podlega ochronie i opiece konserwatorskiej bez względu na stan zachowania. Ponadto w granicach obszaru opracowania zlokalizowane są również dwa zlokalizowane przy ul. Gdyńskiej obiekty zabytkowe nieruchome, wpisane do rejestru zabytków – dom Nr 18 i dom Nr 20. Na obszarze objętym planem nie występują cenne zasoby przyrodnicze, objęte prawną ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne, dla których należałoby uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez szeroko rozumiane dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej. Poza zakazem lokalizacji nowej sieci napowietrznej możliwa będzie realizacja każdej z sieci, w tym w szczególności sieci szerokopasmowych, a także możliwe będzie zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, umożliwiając w ten sposób rozwój infrastruktury technicznej. Na obszarze objętym planem nie występują szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie składania wniosków oraz uzgodnienia projektu planu przez właściwe organy wojskowe, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa. Przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 odboczka Poznań I (rok budowy 1973r.) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5MPa wraz ze strefą kontrolowaną, którego zarządcą jest Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. W związku z powyższym należy uwzględniać ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z jego przebiegu.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została: „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. „Prognoza oddziaływania na środowisko” dla tego obszaru została opracowana w ramach procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ul. Gdyńskiej i Poznańskiej – część A”

W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie do dnia 30 kwietnia 2019 r. zebrane zostały wnioski do planu. Po uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem opinii i uzgodnień projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 stycznia 2020r. do 21 lutego 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbyła się 27 stycznia 2020 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 6 marca 2020 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej II” pozwala na racjonalne zagospodarowanie terenu, poprzez wprowadzenie funkcji usługowej wzdłuż ulicy Gdyńskiej.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.