



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 maja 2020 r.

Poz. 4116

UCHWAŁA NR 200/XXI/2020 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 23 kwietnia 2020 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 2020 r. poz. 713) 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 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 ilościjazdów do jezdni głównej;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 5) pieszo-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 ceglasmym),
 - 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.

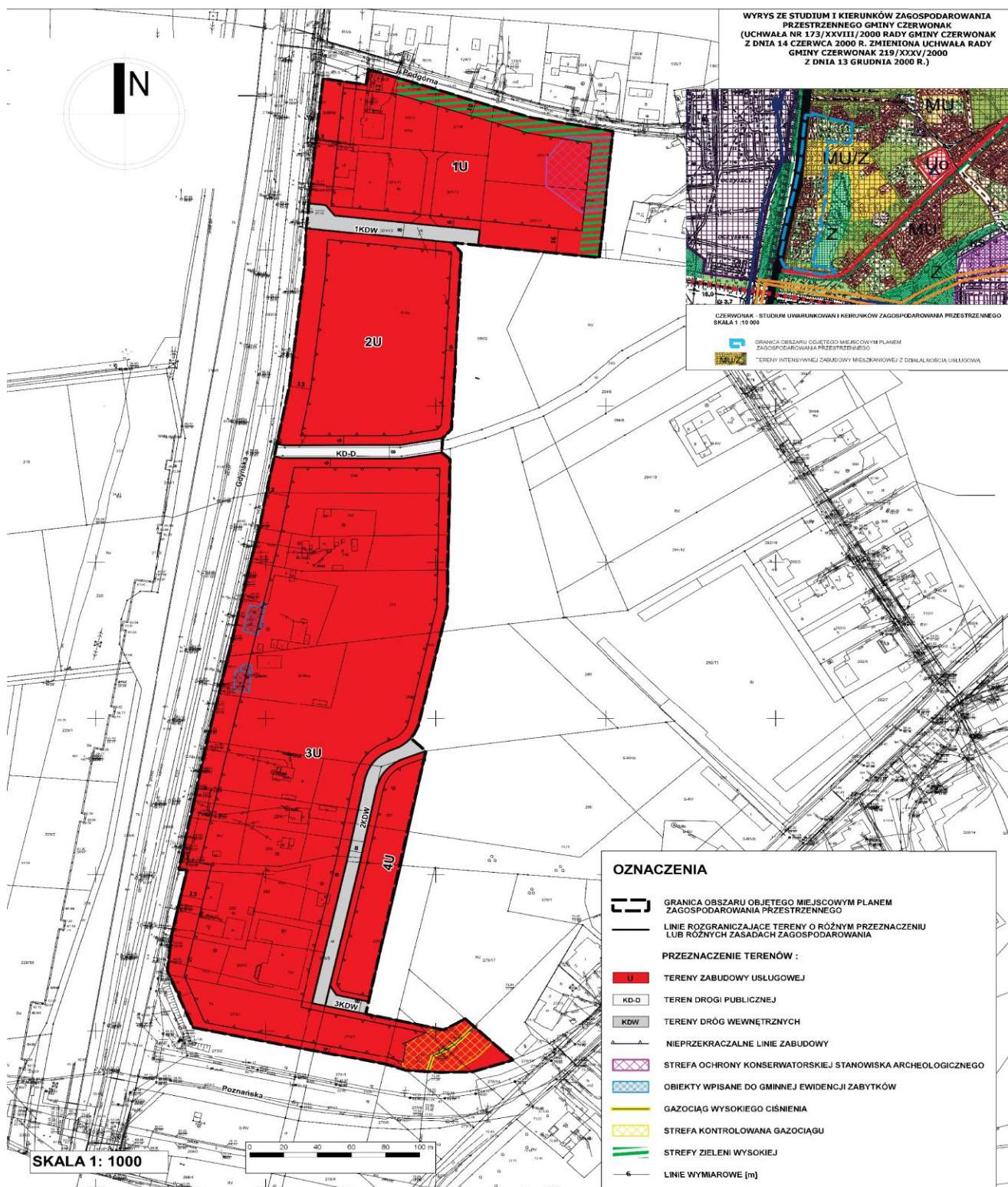
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Czerwonak
(-) Wojciech Skrzekut

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr 200/XXI/2020
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 23 kwietnia 2020 r.

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

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 200/XXI/2020
RADY GMINY CZERWONAK
Z DNIA 23 KWIEŚNIA 2020R.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 200/XXI/2020
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.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr 200/XXI/2020
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 23 kwietnia 2020 r.

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.