

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CZERWONAK**  
z dnia .....

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – część południowa”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – część południowa”, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, uchwalonego 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.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – część południowa”, opracowany w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, stanowiska postojowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty i zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;

- 7) **reklamy emitującej światło zmienne** – należy przez to rozumieć reklamę, tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe wyświetlające treści reklamowe przy pomocy urządzeń multimedialnych, w szczególności ekranów i wyświetlaczy LED, LCD, w formie ruchomych obrazów i efektów wizualnych;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1P/U**, **2P/U**, **3P/U** i **4P/U**;
- 2) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Ub**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP** i **2ZP**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E** i **2E**;
- 6) teren infrastruktury technicznej - gospodarowania odpadami, oznaczony na rysunku planu symbolem **O**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ**, **2KDZ** i **3KDZ**;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 9) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1kk** i **2kk**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
  - a) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu z uwzględnieniem litery b),
  - b) zastosowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
  - c) lokalizację:
    - urządzeń budowlanych,
    - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
    - obiektów małej architektury,
    - sztyldów,
    - dwóch reklam, o maksymalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na działce budowlanej na terenach: **1P/U**, **2P/U**, **3P/U** i **4P/U**;
    - jednej reklamy o maksymalnej powierzchni 5 m<sup>2</sup> na terenach: **U**, **1ZP** i **2ZP**,
    - tablic informacyjnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) reklam emitujących światło zmienne oraz innych tablic i urządzeń reklamowych niż wymienione w pkt 2 lit. c),

- b) ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz pełnych na terenie U.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
  - a) inwestycji, dla których wymagane byłoby tworzenie obszaru ograniczonego użytkowania,
  - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **Ub** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska.

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

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: **1KDZ**, **2KDZ** i **3KDZ** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P/U**, **2P/U**, **3P/U** i **4P/U**:

- 1) ustala się lokalizację obiektów produkcyjnych, baz logistycznych, składów, magazynów, budowli i instalacji przemysłowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych,
  - b) zbiorników retencyjnych i wiat,
  - c) dojazdów i dojazdów,
  - d) kondygnacji podziemnej,
  - e) bocznicy kolejowych na terenach: **3P/U** i **4P/U**;
- 3) ustala się:
  - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0 do 3,6,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% działki budowlanej,
  - d) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,
  - e) wysokość:
    - budynków i wiat – nie większą niż 20 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
    - budowli – nie większą niż 30 m;
  - f) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2 000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, regulacji granic pomiędzy

nieruchomościami i powiększania działki budowlanej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;

- 4) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów: **2KDZ** i **3KDZ**, w tym poprzez teren **KDW**.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Ub** ustala się:

- 1) lokalizację budynków i budowli związanych z usługami bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnej,
  - b) wiat,
  - c) dojeżdż i dojazdów;
- 3) wysokość:
  - a) budynków i budowli nie więcej niż 16 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) wiat nie więcej niż 8 metrów;
- 4) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0 do 1,2;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 9) obsługę komunikacyjną z terenu **2KDZ**.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnej,
  - b) wiat,
  - c) dojeżdż i dojazdów;
- 4) wysokość:
  - a) budynków usługowych nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) wiat nie więcej niż 5 metrów;
- 5) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0 do 1,2;
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;

- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu **1KDZ** lub **2KDZ**, w tym poprzez ulicę Kwiatową położoną poza obszarem planu.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP** i **2ZP** ustala się:

- 1) urządzenie terenów różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ciągów pieszo-rowerowych,
  - b) obiektów małej architektury;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 90%.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E** i **2E** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) wysokość stacji transformatorowych nie większą niż 3,5 m;
- 3) dowolną geometrię dachu;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 80%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 10% działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 50 m<sup>2</sup>;
- 8) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu **1E** z terenu **2KDZ** poprzez teren **Ub**,
  - b) terenu **2E** z terenu **2KDZ** poprzez teren **4P/U**.

**§ 13.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu infrastruktury technicznej - gospodarowania odpadami, oznaczonego na rysunku planu symbolem **O** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z punktem selektywnej zbiórki odpadów komunalnych;
- 2) wysokość obiektów budowlanych nie większa niż 8 m;
- 3) dowolną geometrię dachu;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,4;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 10% działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 8) obsługę komunikacyjną z terenów: **2KDZ** i **3KDZ**.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ**, **2KDZ** i **3KDZ** ustala się:

- 1) klasę zbiorczą drogi;
- 2) lokalizację jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach kolejowych, oznaczonych symbolami **1kk** i **2kk** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów infrastruktury kolejowej, związanych z obsługą linii kolejowej nr 395 relacji „Zieliniec – Kiekrz”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wysokość:
  - a) budynków nie większą niż 4 m,
  - b) pozostałych obiektów nie większą niż 20 m;
- 3) dowolną geometrię dachu;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 5%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0 do 0,05;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 20%.

§ 17. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się położenie fragmentu terenu objętego planem w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno;
- 2) koncesji nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w rejonie „Szamotuły – Poznań Północ”, ważnej do 12.04.2029 r;
- 3) koncesji nr 4/003/p z dnia 10.04.2014 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Blok 207”.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
  - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,

- b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
- c) minimalna szerokość frontu działki – 5 m.

**§ 19.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **1ZP, 2ZP, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, KDW**,
  - b) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych,
  - c) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań/Kobylnica,
  - d) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
  - e) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym wskazanych na rysunku planu:
    - napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
    - ciepłociągu naziemnego,
    - kolektora sanitarnego,
    - kolektora deszczowego,
  - f) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, oznaczonych na rysunku planu stref kontrolowanych dla gazociągów DN300 o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa o szerokości 15 m na stronę od jego osi, w której obowiązują ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych i zadrzewień, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, nakazów, zakazów oraz ograniczeń w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego linii kolejowej nr 395 relacji „Zieliniec – Kiekrz” zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku likwidacji obiektów infrastruktury technicznej, wskazanych na rysunku planu, ograniczenia wynikające z ich przebiegu oraz strefy kontrolowane wyznaczone dla gazociągów DN300 przestają obowiązywać.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej, w tym jezdni z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych **wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny** w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) dla obiektów handlowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym powierzchnia ta dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej,

- b) dla obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym powierzchnia ta dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej z wyłączeniem terenu **Ub**, gdzie ustala się minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup>,
- c) dla obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych – minimum 2 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych na jednej zmianie,
- d) zapewnienie minimum 10 stanowisk postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej na terenach: **U**, **1P/U**, **2P/U**, **3P/U** i **4P/U**,
- e) minimum 3 stanowiska postojowe na terenie **O**;
- 3) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych;
- 4) w przypadku zapotrzebowania na obsługę terenu samochodami ciężarowymi, zapewnienie w granicach działki budowlanej miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenu samochodami ciężarowymi w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe dla pojazdów ciężarowych na każde rozpoczęte 5000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustala się co najmniej 4% udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 5) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej:
  - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%,
  - c) wysokość nie większą niż 4 m,
  - d) dowolną geometrię dachu,
  - e) dla usytuowania stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

**§ 22.** W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury,



ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 23.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../2023**  
**RADY GMINY CZERWONAK**  
z dnia ..... 2023 r.

Wójt Gminy Czerwonak przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy - część południowa” na podstawie uchwały nr 318/XXXI/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 11 lutego 2021 r.

Celem opracowania planu jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie zasad jego zagospodarowania, zgodnie z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium. Ponadto plan sprecyzuje zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady obsługi komunikacyjnej omawianego obszaru. Przystąpienie do sporządzania planu umożliwia społeczeństwu wpływ na przyszłe zagospodarowanie terenu, poprzez możliwość udziału w procesie jego opracowania.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:
  - wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
  - określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
  - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
  - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
  - określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
  - zachowanie terenów zieleni;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez:
  - uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzyskanie uzgodnienia projektu planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
  - ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - wprowadzenie zakazu stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
  - uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:
  - optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;
- 7) prawo własności, poprzez:
  - uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
  - wyznaczenie funkcji terenu w oparciu o stan istniejący i w nawiązaniu do przeznaczenia wyznaczonego w obowiązującym studium,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:
  - zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:
  - ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
  - wyznaczenie terenów dróg publicznych i terenów infrastruktury publicznej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:
  - dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
  - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
  - zebranie wniosków do planu,
  - przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
  - rozpatrzenie wniosków i uwag nadesłanych do planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:
  - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
  - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się pośrodku obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych obrębu Koziegłowy oraz będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość

rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. Na terenie planu zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 320, która stanowi dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na występowanie w granicach projektu planu dróg publicznych, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy na dotychczas niezabudowanych działkach umożliwi pracownikom i korzystającym z usług maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na przeważającym obszarze objętym opracowaniem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą Nr 518/LVI/2018 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem ewoluującego przestrzennego rozwoju gminy Czerwonak. Jako priorytetowe powinno być traktowane sporządzenie opracowań planistycznych dla obszarów, występuje zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne m.in. mieszkaniowe, usługowe – tereny, na których istnieje intensyfikacja wydanych decyzji administracyjnych, co ma miejsce na obszarze projektu planu.

W związku z powyższym, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodne z wynikami analizy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Plan nie będzie generował kosztów związanych z wykupem prywatnych terenów pod gminne drogi i inne cele publiczne. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie również wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

11 marca 2021 roku ogłoszono w prasie komunikat o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Czerwonak w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 16 marca 2021 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy - część południowa”. W odpowiedzi pismami z dnia 1 kwietnia 2021 r. – Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu oraz z 14 kwietnia 2021 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Dnia 9 listopada 2022 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia ..... 2022 r. projekt planu został

przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Decyzją z dnia .....2023 roku Marszałek Województwa Wielkopolskiego wyraził zgodę na przeznaczenie ..... ha gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od 6 ..... 2023 r. do ..... 2023 r. W trakcie publicznego wyłożenia, ..... 2023 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Czerwonak w terminie do dnia ..... 2023 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały złożone ..... uwagi, które zostały ..... przez Wójta Gminy Czerwonak.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Czerwonak projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy - część południowa” na podstawie uchwały nr 318/XXXI/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 11 lutego 2021 r. celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.