

Uchwała Nr
Rady Gminy Czerwonak
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Leśnej”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Leśnej” zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń 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.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Leśnej”;
 - 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;
 - 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków lub wiaty;

- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie ściany budynku, przy czym dopuszcza się styczne usytuowanie ścian budynku względem obowiązującej linii zabudowy, pod warunkiem równoległego usytuowania ścian budynku względem minimum jednej bocznej granicy działki;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 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 element systemu informacji turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW i 2MW**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U i 2U**;
- 5) teren zabudowy usługowej - sakralnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
- 6) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;
- 7) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-Z i 2KD-Z**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 8KD-D**;
- 10) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1kx i 2kx**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW i KDWpp**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych,

- c) ogrodzeń:
 - pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - o wysokości większej niż 1,6 m, z wyłączeniem żywopłotów,
 - na terenach **1MW, 2MW, ZO, 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 1kx, 2kx, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW i KDWpp**,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - e) garaży jedno- i wielostanowiskowych jednokondygnacyjnych na terenach **1MW i 2MW**,
 - f) nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) przebudowę i rozbudowę budynków o wysokość większą niż określona w pozostałych ustaleniach planu,
 - c) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących,
 - d) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku:
 - lokalizacji budynków pomocniczych,
 - przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - wyznaczonych minimum dwóch obowiązujących linii zabudowy na działce budowlanej, przy czym minimum jedną z linii należy nadal traktować jako linię obowiązującą;
 - e) lokalizację:
 - kondygnacji podziemnych,
 - szyldów, wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych, drzwiowych oraz detali architektonicznych, z wyłączeniem wykorzystania ekranów plazmowych typu LED lub LCD, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać: 5 % powierzchni frontowej elewacji na terenach U, 2 m² na elewacji frontowej na pozostałych terenach oraz 1 m² na ogrodzeniu,
 - tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2 m² i wysokości nie większej niż 2 m, w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych, drzwiowych oraz detali architektonicznych, z wyłączeniem wykorzystania ekranów plazmowych typu LED lub LCD,
 - obiektów małej architektury, w tym placów zabaw.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) z wyjątkiem terenów dróg zachowanie Strugi Koźłanki jako otwartej;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - c) na terenach **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) w przypadku lokalizacji:
 - zabudowy zamieszkania zbiorowego zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - szkół, przedszkoli, żłobków, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 4) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 5) dopuszczenie stosowania zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla obszaru ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 51-28/61 i AZP 51-28/127 wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów dróg.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i wiat, zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem § 4 pkt 2 lit. d,
 - b) budynków mieszkalnych w formie wolno stojącej, z uwzględnieniem pkt 2 lit. d,
 - c) jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nie więcej niż jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - b) nie więcej niż jednej wiaty na każdej działce budowlanej o powierzchni zadaszenia nie większej niż 60 m²,
 - c) budynków pomocniczych i wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - d) budynków mieszkalnych w formie bliźniaczej;
- 3) na terenie **8MN** dopuszczenie zachowania budynku o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, z uwzględnieniem § 4 pkt.2 lit. a – c;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - a) 35% na terenach **1MN i 2MN**,
 - b) 30% na terenach **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN**;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż:
 - a) 30% na terenach **1MN i 2MN**,
 - b) 40% na terenach **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN**;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 1,05 na terenach **1MN i 2MN**,
 - b) od 0 do 0,9 na terenach **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN**;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych nie większą niż 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków pomocniczych i wiat nie większą niż 5,5 m;
- 8) geometrię dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci,
 - b) dla budynków pomocniczych i wiat: dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci;
- 9) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 10) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej, beżowej lub przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;

- 11) zakaz lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek pod dojścia i dojazdy oraz działek dotyczących regulacji podziałowych pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, nie mniejszą niż:
 - a) 500 m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na terenach **1MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN**,
 - b) 350 m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na terenach **2MN i 5MN**,
 - c) 250 m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 20 pkt 4 lit. a;
- 14) dostęp z przyległych dróg publicznych bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez tereny przyległe.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i wiat, zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem § 4 pkt 2 lit. d,
 - b) budynków mieszkalnych lub usługowych w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z uwzględnieniem pkt 2 lit. d;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nie więcej niż jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - b) nie więcej niż jednej wiaty na każdej działce budowlanej o powierzchni zadania nie większej niż 60 m²,
 - c) budynków pomocniczych i wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - d) budynków mieszkalnych w formie szeregowej na terenie **8MN/U**;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - a) 35% na terenach **1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U**,
 - b) 50% na terenie **3MN/U**;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż:
 - a) 30% na terenach **1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U**,
 - b) 20% na terenie **3MN/U**;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 1,05 na terenach **1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U**,
 - b) od 0 do 1,5 na terenie **3MN/U**;

- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych lub usługowych nie większą niż 9 m,
 - b) budynków pomocniczych i wiat nie większą niż 5,5 m;
- 7) geometrię dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci,
 - b) dla budynków pomocniczych i wiat: dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej, beżowej lub przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
- 10) zakaz lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek pod dojścia i dojazdy oraz działek dotyczących regulacji podziałowych pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, nie mniejszą niż:
 - a) 500 m² na terenie **6MN/U** i **9MN/U**,
 - b) 350 m² na terenach **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **7MN/U**, **10MN/U** i **11MN/U**,
 - c) niż 300 m² na terenach **5MN/U** i **8MN/U**;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 20 pkt 4 lit. a oraz pkt 5 i 6;
- 13) dostęp z przyległych dróg publicznych bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez tereny przyległe.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW** i **2MW** ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, w tym również parkingów podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - a) 21% na terenie **1MW**,
 - b) 20% na terenie **2MW**;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 35%;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 1,05 na terenie **1MW**,
 - b) od 0 do 0,6 na terenie **2MW**;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - a) 14,2 m na terenie **1MW**, przy czym nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne,
 - b) 12 m na terenie **2MW**, przy czym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
- 7) geometrię dachów:

- a) płaski na terenie **1MW**,
- b) o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 25° w układzie symetrycznych połaci na terenie **2MW**;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 15° do 25° dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej, beżowej lub przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek dotyczących regulacji podziałowych pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, nie mniejszą niż 2000 m²;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 20 pkt 4 lit. b oraz pkt 5;
- 12) dostęp z przyległych dróg publicznych.

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** i **2U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na terenie **2U** nie więcej niż jednej wiaty o powierzchni zadaszania nie większej niż 300 m²,
 - b) kondygnacji podziemnych, w tym również parkingów podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 1,6;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych nie większą niż 10 m,
 - b) wiat nie większą niż 7 m;
- 7) geometrię dachów:
 - a) płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° w układzie symetrycznych połaci na terenie **1U**,
 - b) płaskie na terenie **2U**;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej, beżowej lub przy wykorzystaniu materiału ceramicznego, płyt warstwowych, kamienia lub drewna;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek dotyczących regulacji podziałowych pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, nie mniejszą niż:
 - a) niż 300 m² na terenie **1U**,
 - b) niż 2000 m² na terenie **2U**;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 20 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 i 6;
- 12) dostęp z przyległych dróg publicznych, z uwzględnieniem pkt 13;

- 13) dla obsługi komunikacyjnej terenu **1U** budowę sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu ulicy Poznańskiej z osiedlem Leśnym.

§ 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i wiaty, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) budynku kościoła;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków towarzyszących usługom sakralnym,
 - b) nie więcej niż jednego budynku pomocniczego na działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - c) nie więcej niż jednej wiaty na każdej działce budowlanej o powierzchni zadaszenia nie większej niż 100 m²,
 - d) pomnika;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) kościoła nie większą niż 12 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków pomocniczych, wiat lub pomników nie większą niż 5,5 m,
 - c) budynków innych niż wymienione w lit. a-b nie większą niż 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - d) dzwonnicy lub wieży kościoła nie większą niż 15 m;
- 7) dachy dowolne;
- 8) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek dotyczących regulacji podziałowych pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, nie mniejszą niż 1000 m²;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 20 pkt 4 lit. d oraz pkt 5;
- 11) dostęp z przyległych dróg publicznych.

§ 13

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZO** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń związanych z organizacją zieleni;

- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni terenu, przy czym w przypadku lokalizacji przepompowni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w przypadku lokalizacji przepompowni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 20 m²;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 14

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację wolno stojącej stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni terenu;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,5;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;
- 6) dachy dowolne;
- 7) dostęp z przyległych dróg publicznych.

§15

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Z**, **2KD-Z**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D**, **7KD-D** i **8KD-D**, ustala się:

- 1) w zakresie klasyfikacji dróg publicznych – drogi publiczne klasy:
 - a) zbiorczej dla terenów **1KD-Z** i **2KD-Z**,
 - b) dojazdowej dla terenów **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D**, **7KD-D** i **8KD-D**;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **5KD-D** lokalizację placu do zawracania dla samochodów;
- 4) dla terenu **2KD-Z** dopuszczenie lokalizacji pomnika o wysokości nie większej niż 5,5 m.

§ 16

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1kx** i **2kx**, ustala się lokalizację publicznych ciągów pieszych.

§ 17

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW** i **9KDW** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **4KDW**, **6KDW**, **7KDW** i **8KDW** lokalizację placów do zawracania dla samochodów.

§ 18

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDWpp** ustala się:

- 1) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych.

§ 19

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZO, 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 1kx, 2kx, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW i KDWpp**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 wraz ze strefą kontrolowaną.

§ 20

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego,
- 4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenach **MN i MN/U**:
 - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej,
 - b) na terenach **MW** 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny,
 - c) na terenach **U** 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej,
 - d) na terenie **UK** 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej lub jedno stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku lokalizacji usług wymagających przeładunku towarów, nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do tego przeładunku, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi określonymi w pkt 4 i 5, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 21

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się z uwzględnieniem § 4 pkt 1 lit a:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci, obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

§ 22

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 5, § 4 pkt 1 lit. b, c oraz § 4 pkt 2 lit. e tiret drugi, trzeci i czwarty obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 23

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 24

Na rysunku planu wskazano, iż w granicach obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się obszar objęty następującymi koncesjami:

- 1) nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 roku na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, ważną do dnia 12.04.2029 roku;
- 2) nr 4/03/P z dnia 10.04.2014 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

§ 25

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 26

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

Uzasadnienie
do Uchwały Nr
Rady Gminy Czerwonak
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Leśnej”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Leśnej” w obrębie geodezyjnym Koziegłowy opracowywany został na podstawie Uchwały Nr 317/XXXI/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Leśnej”.

Do prac nad planem przystąpiono w związku z wnioskiem Przewodniczącego Komisji Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej Rady Gminy Czerwonak, a także wnioskami mieszkańców i właścicieli nieruchomości.

Obszar objęty granicą planu posiada powierzchnię około 29,5 ha i obejmuje teren w południowo-wschodniej części Gminy Czerwonak, w miejscowości Koziegłowy, pomiędzy ulicą Poznańską i ulicą Generała Stanisława Taczaka. Obszar opracowania jest w znacznej części zabudowany. Obszar zajmuje w większości tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Występuje także zabudowa usługowa (handel, gastronomia) oraz kościół i zabudowania parafialne parafii pw. Św. Brata Alberta, a także dwa budynki mieszkalne wielorodzinne. Ponadto w granicach opracowania znajduje się odcinek ulicy Poznańskiej od skrzyżowania z ulicą Piaskową do skrzyżowania z ulicą Gen. Stanisława Taczaka, odcinek ulicy Gen. Stanisława Taczaka od skrzyżowania z ulicą Poznańską do skrzyżowania z ulicą Kwiatową. Wzdłuż południowej granicy opracowania znajdują się tereny zielone związane z ciekim wodnym „Struga Koźlanka”. Przez obszar opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5MPa, wybudowany w 1985 r.

Dla niewielkiego fragmentu terenu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 196/24 w Koziegłowach (Uchwała Rady Gminy Czerwonak Nr 78/XI/2003 z dnia 12 czerwca 2003 r.). Zgodnie z tą uchwałą przedmiotowa działka przeznaczona jest pod funkcję działalności gospodarczej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Działki znajdujące się na omawianym obszarze stanowią własność Skarbu Państwa, Gminy Czerwonak oraz osób prywatnych.

Na przedmiotowym terenie nie występują żadne formy ochrony przyrody.

Obszar opracowania objęty jest natomiast następującymi koncesjami:

- nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 roku na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, ważną do dnia 12.04.2029 roku,

- nr 4/03/P z dnia 10.04.2014 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak zatwierdzone Uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., z późn. zm. dla obszaru opracowania wskazuje następujące kierunki zagospodarowania:

- tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej z działalnością usługową, oznaczone symbolem „MU”,
- tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem „U”,
- teren działalności gospodarczej, oznaczony symbolem „G”,
- tereny łąk.

Ponadto na przedmiotowym terenie zaplanowano w Studium przebieg projektowanej drogi mającej połączyć miejscowość Koziegłowy z miastem Poznaniem.

Celem opracowania planu było czytelne określenie funkcji terenów zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium. W planie określono parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady obsługi komunikacyjnej omawianego obszaru. Opracowany dokument pozwoli na kompleksowe zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury i intensywności zabudowy do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych przedmiotowego obszaru oraz jego otoczenia.

Opracowywany dokument zakłada stworzenie przestrzeni o wysokich walorach przestrzennych, środowiskowych i kulturowych, stąd też ustalono następujące funkcje terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW,
- tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U i 2U,
- teren zabudowy usługowej - sakralnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UK,
- teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem ZO,
- teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E,
- tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-Z i 2KD-Z,
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 8KD-D,
- tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1kx i 2kx,
- tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW i KDWpp.

Plan ustala szereg dodatkowych ograniczeń w zakresie lokalizacji szyldów, tablic informacyjnych, ogrodzeń - zakłada zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych, tablic i urządzeń reklamowych, tymczasowych obiektów budowlanych, garaży jedno- i wielostanowiskowych jednokondygnacyjnych na terenach 1MW i 2MW, a także budynków na terenach ZO, 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 1kx, 2kx, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW i KDWpp.

W planie poza ustalonymi funkcjami terenu, wprowadzono szereg zapisów z zakresu zasad ochrony środowiska. Plan zakłada zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, a także z wyjątkiem terenów dróg zachowanie Strugi Koźlanki jako otwartej.

W zakresie akustyki ustalono obowiązek zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- na terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- na terenach MN/U jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
- na terenach MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- w przypadku lokalizacji:
 - zabudowy zamieszkania zbiorowego zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - szkół, przedszkoli, żłobków, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów domów opieki społecznej.

W zakresie ochrony powietrza plan zakłada stosowanie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, przy założeniu stosowania ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi, a także zakazano stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe. Natomiast odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odbywać się ma zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Plan podejmuje ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na występowania obiektów podlegających ochronie. W tym zakresie plan wskazuje stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków pod nr AZP 51-28/61 i AZP 51-28/127 i określa zasady jego ochrony.

Plan zakłada utrzymanie istniejącej sieci dróg. Rozbudowa sieci komunikacyjnej jest nieznaczna, głównie mająca na celu regulację obsługi nieruchomości. Ustalony został dostęp dla samochodów z przyległych dróg publicznych (w tym zlokalizowanych poza planem) bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez tereny przyległe. W planie poprzez określenie wykorzystania istniejącego układu dróg oraz jego rozbudowę, przyjęcia

prostego i czytelnego układu zabudowy, o optymalnej wielkości działek, wprowadzono ograniczanie transportochłonności nowego układu przestrzennego. Ustalenia planu zmierzają do efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania jej walorów ekonomicznych poprzez dążenie do lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, jednocześnie dbając o ochronę warunków przyrodniczych.

Opracowywany dokument uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. W tym zakresie plan zakłada powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Dopuszczono lokalizację sieci lub obiektów infrastruktury technicznej. Tym samym potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostaną spełnione - ustalenia planu nie kolidują z rozwojem tych inwestycji i możliwa jest ich realizacja zarówno zgodnie z ustaleniami planu, jak i z przepisami odrębnymi. Dodatkowo wprowadzone zostały zapisy o dopuszczeniu prowadzenia robót budowlanych w zakresie sieci, obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej. Plan zakłada również zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych. W trakcie procedury projekt planu został przedłożony gestorom sieci w celu wyrażenia stanowiska, co do zapisów projektu planu w tym zakresie.

W trosce o ład przestrzenny oraz walory krajobrazowe w planie zakazano lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń, takich jak: tymczasowe obiekty budowlane, urządzenia reklamowe, tablice. Natomiast lokalizacja szyldów i tablic informacyjnych uszczegółowiona została o ograniczenia w zakresie ich lokalizacji, sposobu wykonania oraz parametry. Zakazano również lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy na terenach MN i MN/U. Dodatkowo ograniczono dowolność budowania ogrodzeń, poprzez zapisy uszczegółowiające w zakresie ich lokalizacji, wysokości, rodzaju wykonania i ażurowości. Zakazano również lokalizacji garaży jedno- i wielostanowiskowych jednokondygnacyjnych na terenach 1MW i 2MW.

Plan realizuje również kwestie dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dla poszczególnych funkcji wyznaczonych w planie ustalono odpowiedni procent działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej, gdzie można realizować m.in. place zabaw czy urządzenia rekreacji plenerowej (ich lokalizacja może nastąpić bez względu na ustalenia planu). Ponadto plan uwzględnia m.in.: nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (opisano powyżej) a także ustala zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto ustalono, w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi, a także zakazano stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe. W normatywie parkingowym, uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych, ustalając nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale także na poprawę komfortu życia mieszkańców i użytkowników terenu oraz zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

W ramach procedury planistycznej, ze względu na ustalone funkcje terenów, nie była przeprowadzana procedura uzyskiwania zgody właściwego organu na wyłączenie terenów z produkcji rolniczej i leśnej.

W planie podjęto ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - w tym zakresie ustalono stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów dróg.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna działek umożliwia wprowadzenie wtórnych podziałów geodezyjnych. Parametry nowych działek zostały zatem częściowo zdefiniowane poprzez istniejące już działki i sieć dróg. Wyznaczone w planie linie rozgraniczające terenów gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie składania wniosków do projektu planu przez właściwe organy wojskowe, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Jeżeli chodzi natomiast o dobra materialne, to nie przewiduje się oddziaływań negatywnych wynikających z realizacji projektu planu, mogących je zniszczyć albo ograniczyć dostęp do nich. Plan zakłada wzrost dóbr materialnych w związku z planowaną nową zabudową. Nowe zainwestowanie spowoduje napływ ludności, a co za tym idzie zwiększenia się ilości dóbr materialnych w granicach opracowania, tj. nowa zabudowa, elementy zagospodarowania działek budowlanych, nowe elementy infrastruktury technicznej. Zakłada się, że nowe zainwestowanie charakteryzować się będzie wysokimi walorami estetycznymi, wpisującymi się w docelowy sposób użytkowania i funkcjonowania analizowanego obszaru, a jego realizacja będzie w pozytywny sposób oddziaływać na otoczenie omawianego obszaru. Podkreślić należy, że wyznaczone tereny zieleni wpłyną na poprawę jakości życia mieszkańców. Plan realizuje kwestie dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dowodzą tego właśnie ustalone funkcje terenów a także umożliwienie zgodnie z zapisami planu, późniejszej realizacji m.in. plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ciągów pieszych lub rowerowych.

Ponadto, nie zachodziła również konieczność wprowadzenia do planu ustaleń w zakresie rehabilitacji i rekultywacji terenów.

Ustalenia planu korespondują z zapisami:

- *Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030*, w której cele poprawy spójności wewnętrznej kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów oraz przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego,

odzwierciedlono w planie poprzez czytelne określenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy,

- *Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2030 r.*, w której ochrona różnorodności biologicznej i krajobrazowej, w tym zasobów leśnych oraz zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego znajduje odzwierciedlenie w zapisach planu o zachowaniu terenów zieleni; natomiast rozwój infrastruktury z poszanowaniem środowiska przyrodniczego wielkopolski - poprawa stanu oraz ochrona środowiska przyrodniczego Wielkopolski - poprzez poprawę jakości powietrza (plan zawiera zapis: w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe),
- *Programu Ochrony Środowiska Województwa Wielkopolskiego do roku 2030*, w którym cel ochrony klimatu i jakości powietrza, zagrożenia hałasem i zasobów przyrodniczych plan realizuje w następujących ustaleniach planu:
 - zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku według funkcji zabudowy,
 - zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku,
 - dopuszczenie stosowania zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - z wyjątkiem terenów dróg zachowanie Strugi Koźłanki jako otwartej,
 - w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa Wielkopolskiego*, według którego cele ochrony walorów przyrodniczych, kształtowania spójnej przestrzeni osadniczej, kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego, plan realizuje wyznaczeniem terenów zieleni oraz określonymi parametrami zabudowy dowodzącymi zablokowanie możliwości lokalizacji zbyt intensywnej zabudowy.

Dla potrzeb opracowywanego planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano:

- „*Prognozę oddziaływania na środowisko*”, która to szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska. Dodatkowo w dokumencie tym podkreślono, iż ustalenia planu uwzględniają kierunki określone dla przedmiotowego obszaru w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak w zakresie zagadnień związanych z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego,

- „*Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu*”, która wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Kwota ta wynika z tytułu sprzedaży gruntów oraz podatków od nieruchomości.

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

W trakcie procedury sporządzania projektu planu osoby zainteresowane tematyką opracowywanego planu mogły wypowiadać się na każdym etapie procedury planistycznej. Projektant analizował wszelkie sygnały w celu uzyskania planu odpowiadającego zapotrzebowaniu. Ponadto w trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag.

Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UG oraz w formie elektronicznej w BIP na stronie internetowej gminy.

W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu, w terminie od 12 marca 2021 r. do 16 kwietnia 2021 r. zebrane zostały wnioski do planu. Wnioski złożone do projektu planu skierowane zostały do instytucji zawiadomionych o terminie zbierania wniosków oraz do osób fizycznych.

Projekt planu udostępniony został od 10.11.2021 r. do 24.11.2021 r. na stronie internetowej gminy w celu możliwości wypowiedzenia się na etapie konsultacji społecznych przez zainteresowane tematyką osoby.

Projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu przez odpowiednie instytucje (od 11.04.2022 r. do 04.05.2022 r., od 25.05.2022 r. do 15.06.2022 r. oraz od 20.04.2023 r. do 11.05.2023 r.).

Natomiast na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, trwającym od 01.09.2022 r. do 23.09.2022 r., projekt planu zaprezentowany został m.in. na dyskusji publicznej, która odbyła się 22.09.2022 r. oraz w ustawowo określonym terminie, tj. do 10.10.2022 r., zainteresowani mogli składać uwagi dla projektu planu. Na etapie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, trwającym od 15.06.2023 r. do 07.07.2023 r., projekt planu zaprezentowany zostanie m.in. na dyskusji publicznej, która odbędzie się 22.06.2023 r. oraz w ustawowo określonym terminie, tj. do 24.07.2023 r., zainteresowani będą mogli składać uwagi dla projektu planu.

Po przeprowadzeniu całej procedury Wójt Gminy Czerwonak, zgodnie z art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Gminy w Czerwonaku projekt uchwały wraz z załącznikami.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawierać będzie następujące dane przestrzenne:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Leśnej” pozwoli na uregulowanie kwestii planistycznych w sposób optymalny do zastanego sąsiedztwa, a także z poszanowaniem wartości przyrodniczych i kulturowych.

Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.