



PROJEKT

MIEJSCOWEGO PLANU

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

„KOZIEGŁOWY – REJON ULICY LEŚNEJ”

SESJA RADY GMINY
24 SIERPNIA 2023 R.




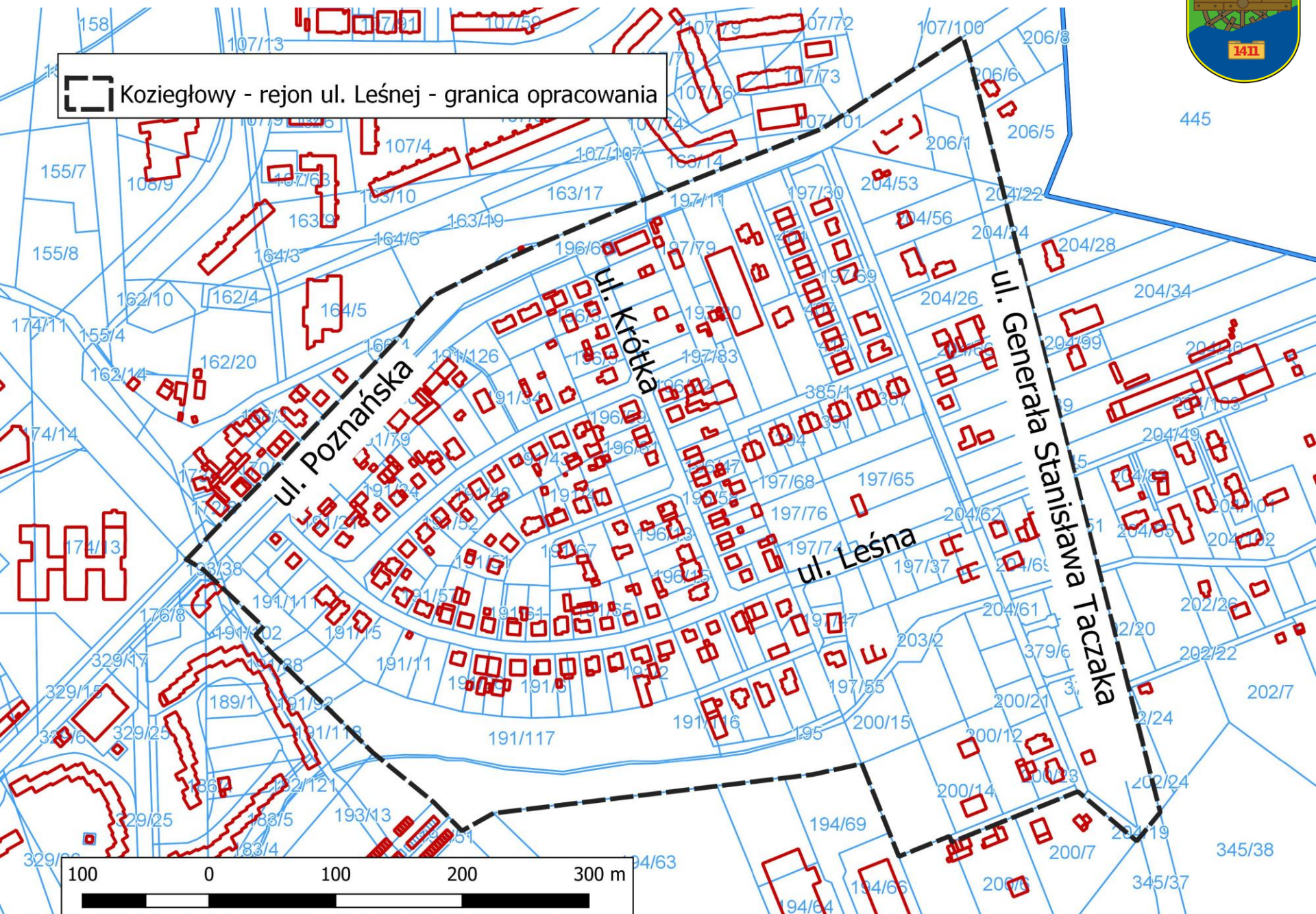
Art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu - II.2021 r.
- składanie wniosków - IV.2021 r.
- sporządzenie projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski - VIII-X.2021 r.
- konsultacje społeczne – etap dodatkowy poza ustawą - XI.2021 r.
- opiniowanie i uzgodnienie projektu planu - IV-V.2022 r.
- I wyłożenie projektu planu i zbieranie uwag - IX-X.2022 r.
- rozpatrzenie uwag - X.2022 r.
- II wyłożenie projektu planu i zbieranie uwag - VI-VII.2023 r.
- rozpatrzenie uwag - VIII.2023 r.
- przedstawienie radzie gminy projektu planu miejscowego - VIII.2023 r.
- uchwalenie planu miejscowego - VIII.2023 r.




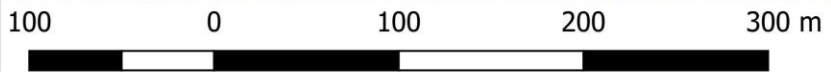
445

 Kozięłowy - rejon ul. Leśnej - granica opracowania





 Koziegłowy - rejon ul. Leśnej - granica opracowania






Źródło: <https://www.google.com/maps>

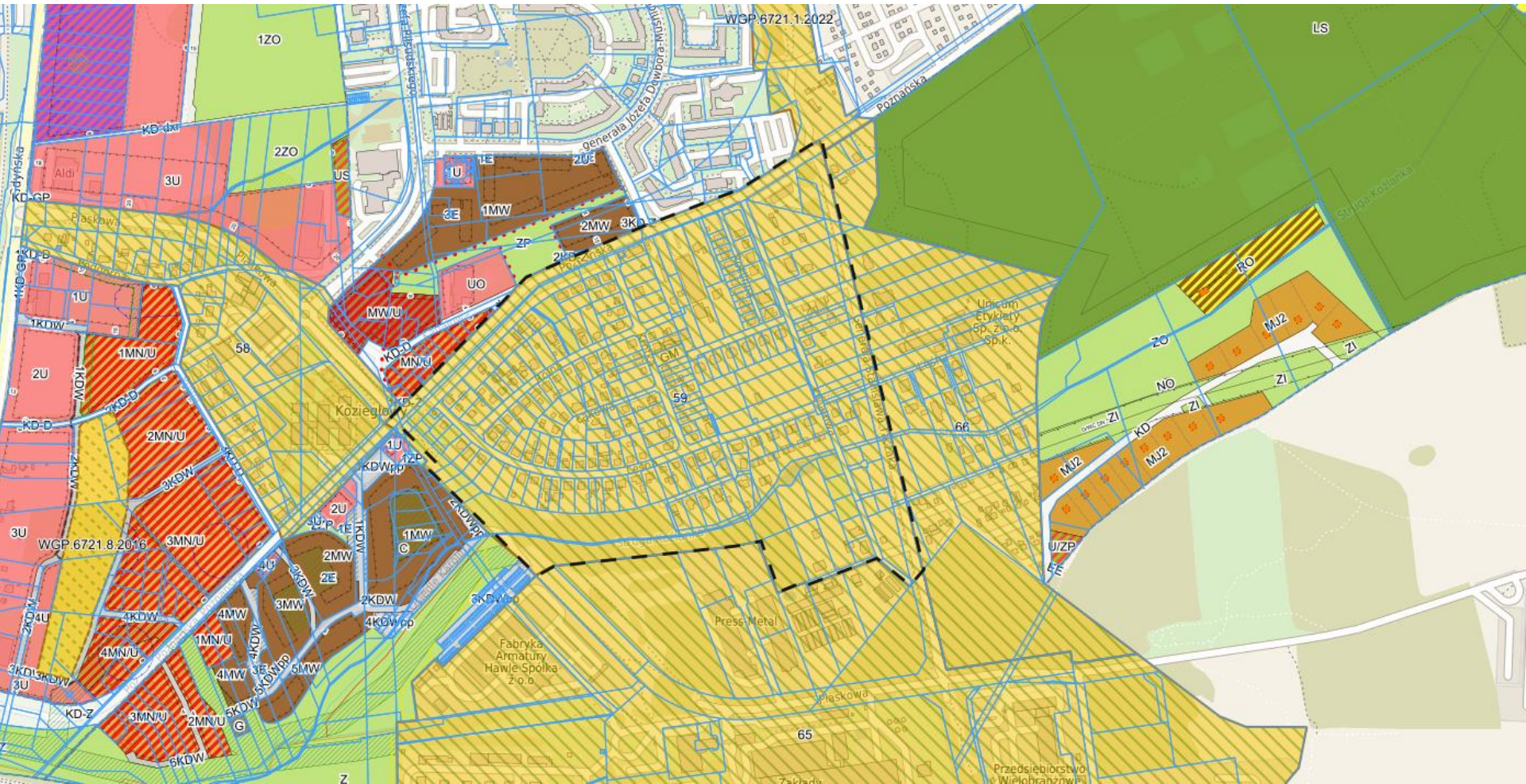
Wniosek o opracowanie planu złożyli: Przewodniczący Komisji Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej Rady Gminy Czerwonak, mieszkańcy i właściciele nieruchomości

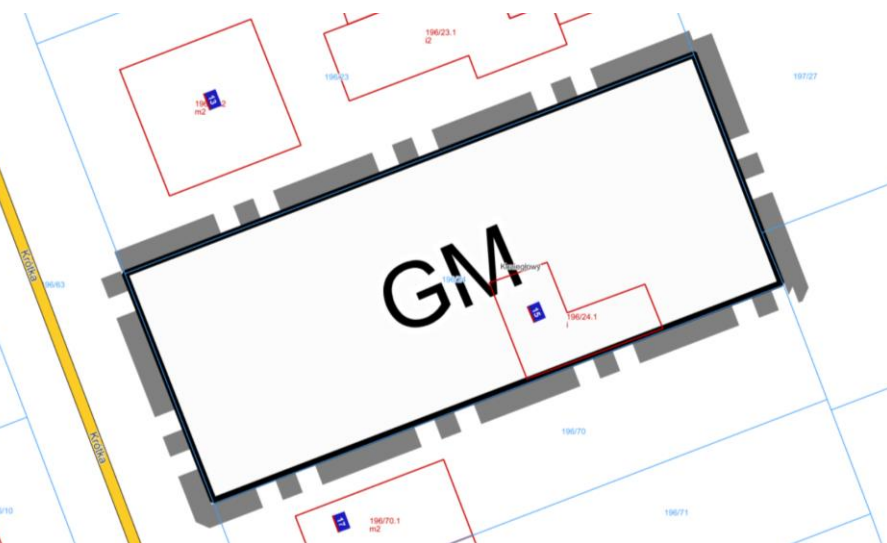


 Koziegłowy - rejon ul. Leśnej - granica opracowania

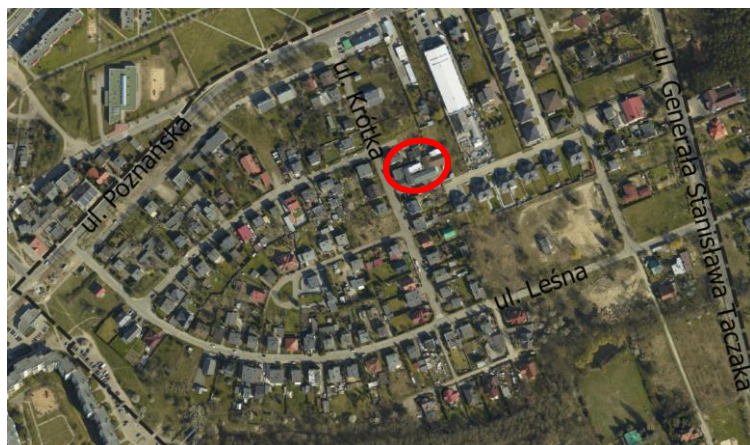


PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOZIEGŁOWY – REJON ULICY LEŚNEJ”
Otoczenie planistyczne w kontekście obowiązujących planów i podjętych uchwał





- działka nr 196/24 przy ul. Krótkiej
- przeznaczenie terenu: **działalność gospodarcza**
z dopuszczeniem budynku mieszkalnego
jednorodzinnego
- budynki parterowe z dachami stromymi
(poddasze użytkowe) kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę
- zabudowa na max 30% powierzchni działki
- działalność gospodarcza nie może powodować nadmiernej uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, ewentualną uciążliwość winna zamykać się w granicach posesji
- na terenie posesji należy zabezpieczyć niezbędne dla prowadzonej działalności miejsca parkingowe



Plan ogólny obowiązujący do końca 2003 r.

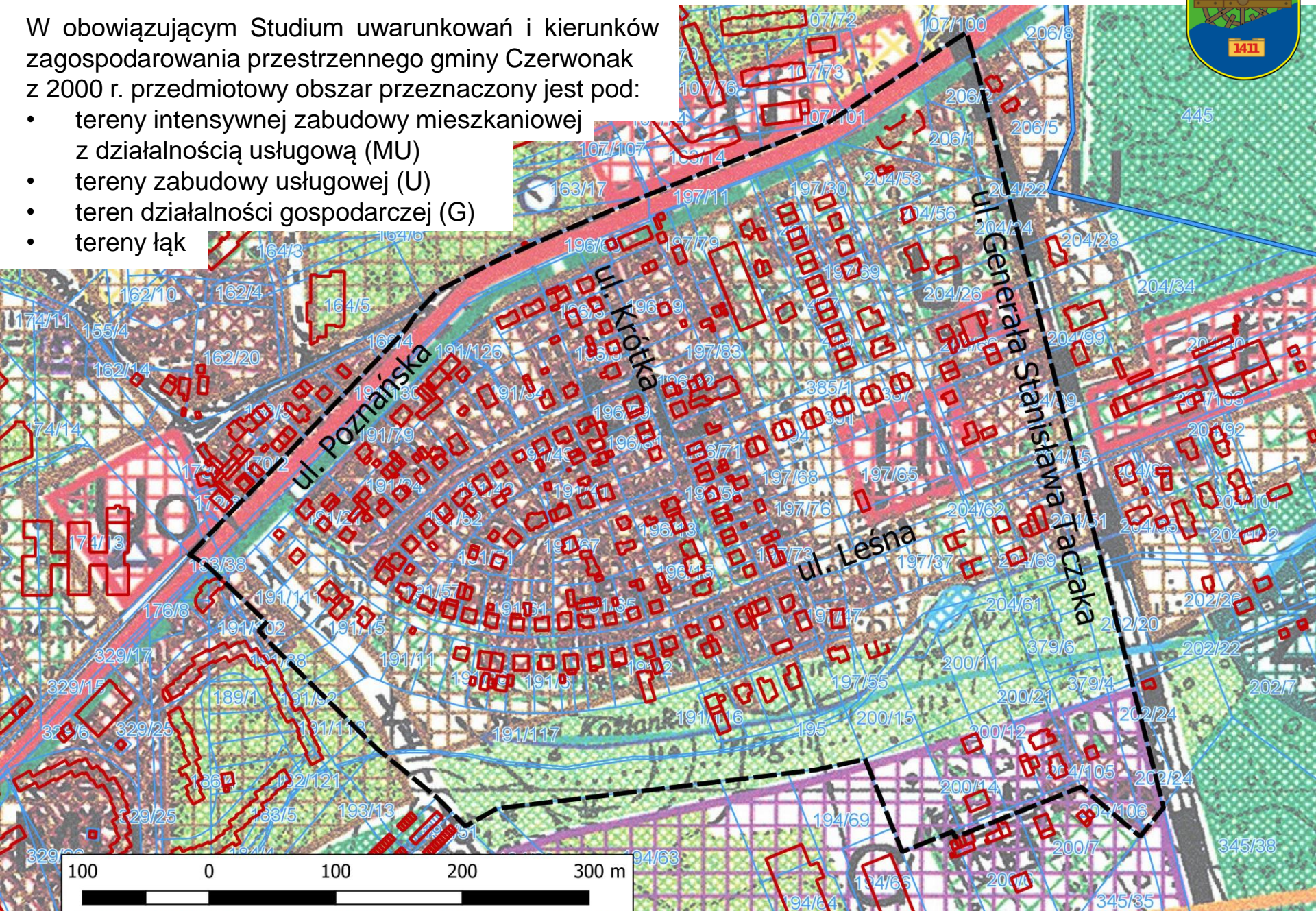
W Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania gminy Czerwonak z 1994 r. obszar przeznaczony był pod:
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Mj),
tereny zieleni izolacyjnej (ZI) i ochronnej (ZO),
terenu usług (U) i usług kultu religijnego (UK)
oraz tereny dróg.





W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak z 2000 r. przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod:

- tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej z działalnością usługową (MU)
- tereny zabudowy usługowej (U)
- teren działalności gospodarczej (G)
- tereny łąk

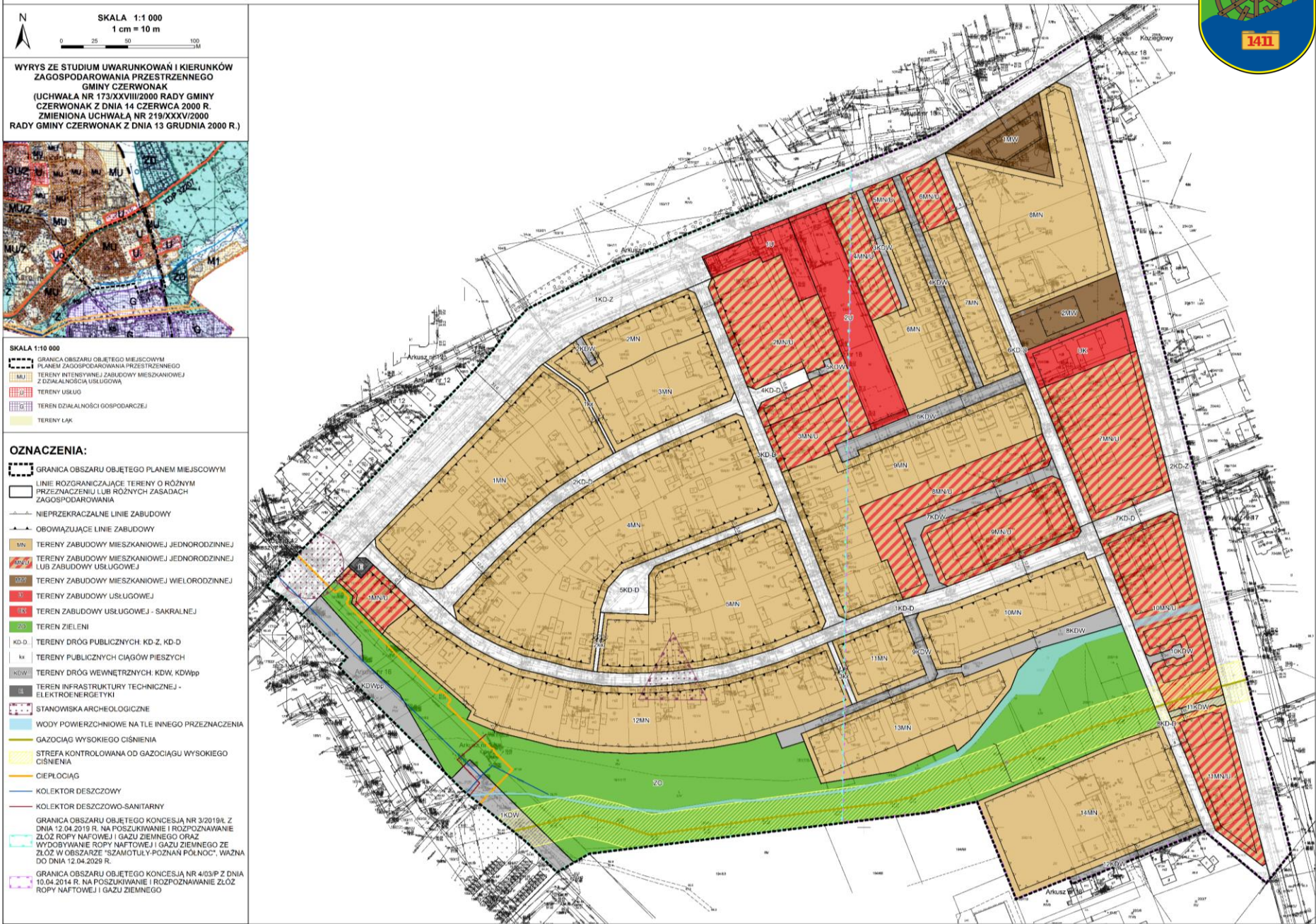




Celem opracowania planu było:

- czytelne określenie funkcji terenów zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium
- określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad obsługi komunikacyjnej omawianego obszaru
- kompleksowe zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem ładu przestrzennego
- dostosowanie struktury i intensywności zabudowy do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych przedmiotowego obszaru oraz jego otoczenia

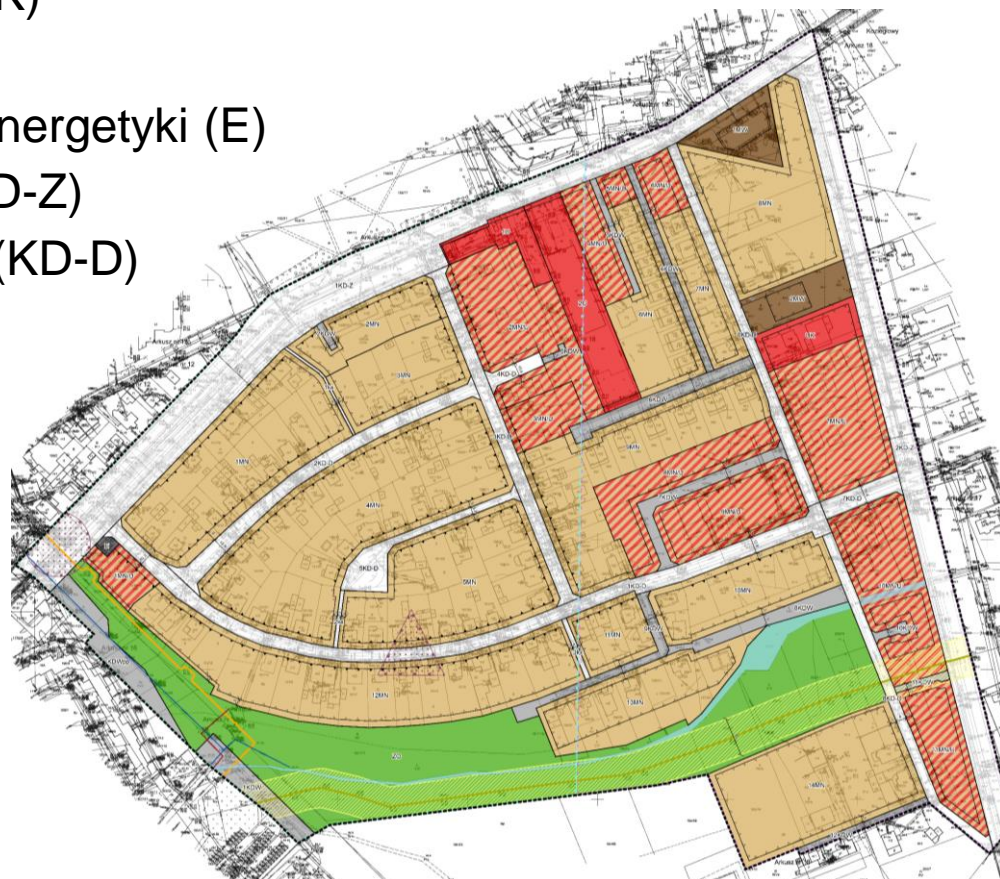
PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOZIEGŁOWY – REJON ULICY LEŚNEJ”
Rysunek projektu planu z etapu I wyłożenia





Funkcje terenów:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U)
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)
- zabudowy usługowej (U)
- zabudowy usługowej – sakralnej (UK)
- zieleni (ZO)
- infrastruktury technicznej – elektroenergetyki (E)
- dróg publicznych klasy zbiorczej (KD-Z)
- dróg publicznych klasy dojazdowej (KD-D)
- publicznych ciągów pieszych (kx)
- dróg wewnętrznych (KDW, KDWpp)





I wyłożenie do publicznego wglądu:

od 1 do 23 września 2022 r.

Zbieranie uwag: do 10 października 2022 r.

Wpłynęło 7 pism z uwagami, w tym dwa po terminie.

Uwagi z pierwszego wyłożenia



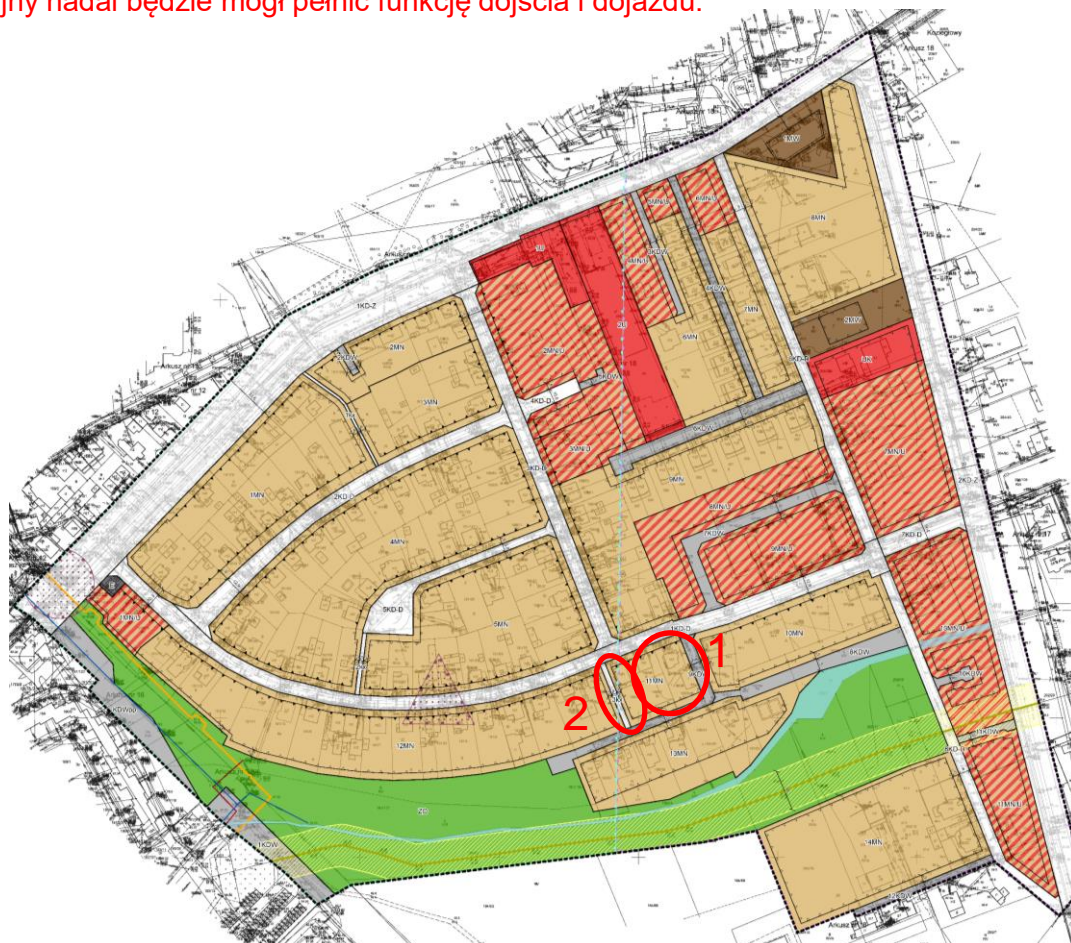
Pismo nr 1:

1. Zmiana przeznaczenia działek nr: 196/64, 196/65, 196/67 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Uwaga uwzględniona - Utrzymanie obecnej funkcji terenów.

2. Wydzielenie obok przedmiotowych ww. działek drogi wewnętrznej.

Uwaga nieuwzględniona w części - Droga 3kx nie posiada odpowiednich parametrów pod wydzielenie drogi wewnętrznej. Istnieje możliwość obsługi komunikacyjnej poprzez działki w ramach terenu drogi wewnętrznej 9KDW, która stanowi własność Gminy Czerwonak. Teren 3kx włączono w teren 9MN/U a odcinek komunikacyjny nadal będzie mógł pełnić funkcję dojścia i dojazdu.



Uwagi z pierwszego wyłożenia



Pismo nr 2:

1. Poszerzenie ul. Taczaka od strony zachodniej a nie po stronie wschodniej - o ile takie poszerzenie jest przewidywane (2KD-Z).

Uwaga nieuwzględniona – ul. Taczaka nie jest wskazana do poszerzenia.

2. Zbadanie stanu prawnego nieruchomości po tzw. Domu Asystenta przy ul. Kwiatowej. (9MN/U, 10MN/U). Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

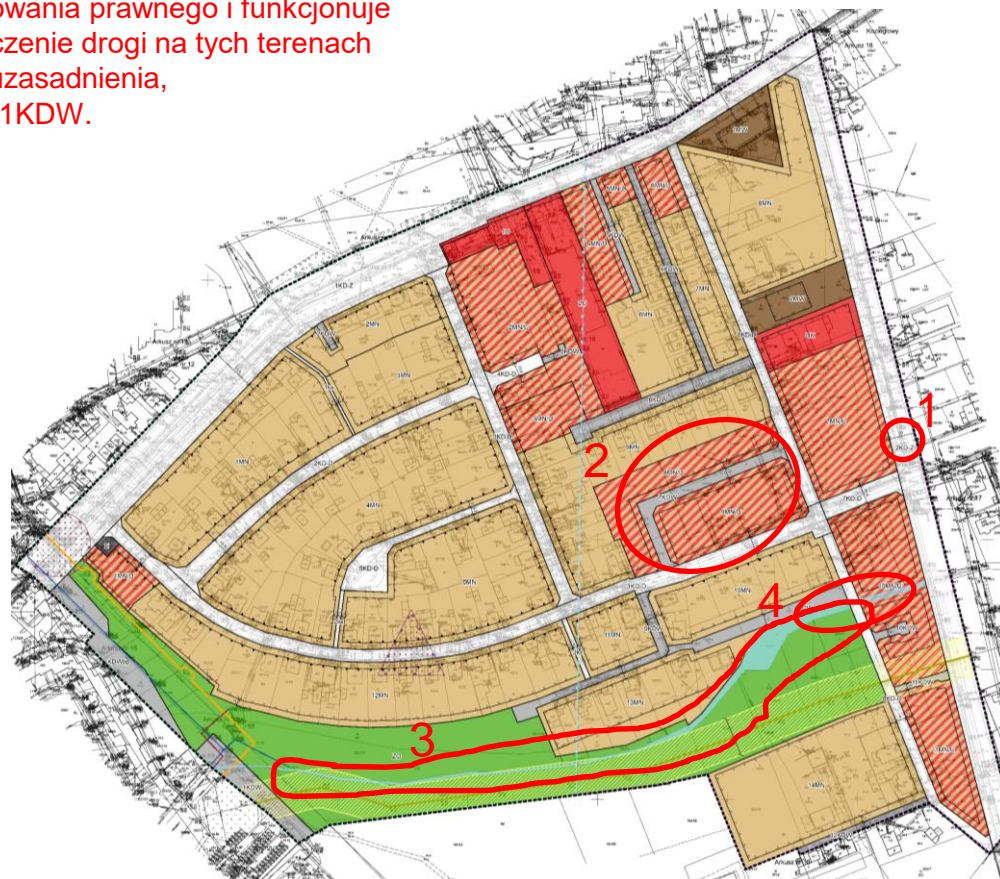
Uwaga nieuwzględniona - Ustalona funkcja terenu wynika z kierunku ustalonego w Studium, umożliwia zachowanie funkcji dotychczasowej terenu oraz wprowadzenie w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Utrzymanie przejścia między terenami zielonymi wzdłuż potoku Kozłanka (ZO) i drogą publiczną (2KD-Dxs).

Uwaga nieuwzględniona - Obecne przejście nie posiada uregulowania prawnego i funkcjonuje jako nielegalna ścieżka piesza na gruntach prywatnych. Wyznaczenie drogi na tych terenach skutkowałoby koniecznością wykupu gruntów – nie znajduje to uzasadnienia, gdyż przejście możliwe jest poprzez drogi 7KD-D, 8KD-D oraz 11KDW.

4. Utrzymanie możliwości przejścia wzdłuż potoku Kozłanka, czyli niezabudowywanie tych terenów i zakaz ich grodzenia na terenach oznaczonych na planie 10MN oraz 12MN/U.

Uwaga nieuwzględniona - Kwestia zakazu grodzenia jest regulowana przepisami odrębnymi a zgodnie z zasadami technik prawodawczych w dokumentach niższego rzędu nie powiela się zapisów z przepisów prawa (art. 118).



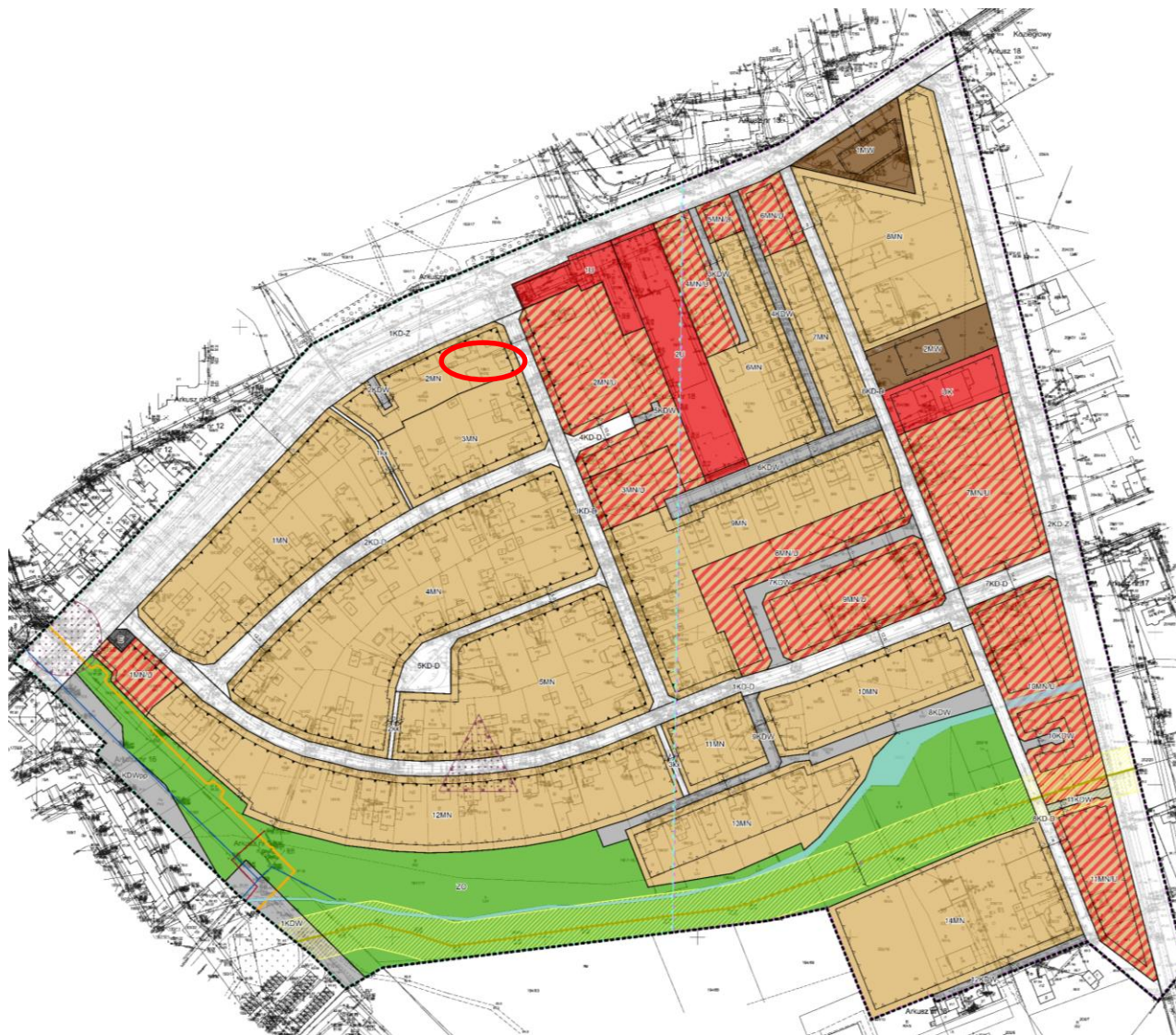
Uwagi z pierwszego wyłożenia



Pismo nr 3:

1. Dopuszczenie dachów płaskich na całej powierzchni dachu (działka nr 196/3).

Uwaga uwzględniona – Wprowadzono możliwość realizacji dachów płaskich.

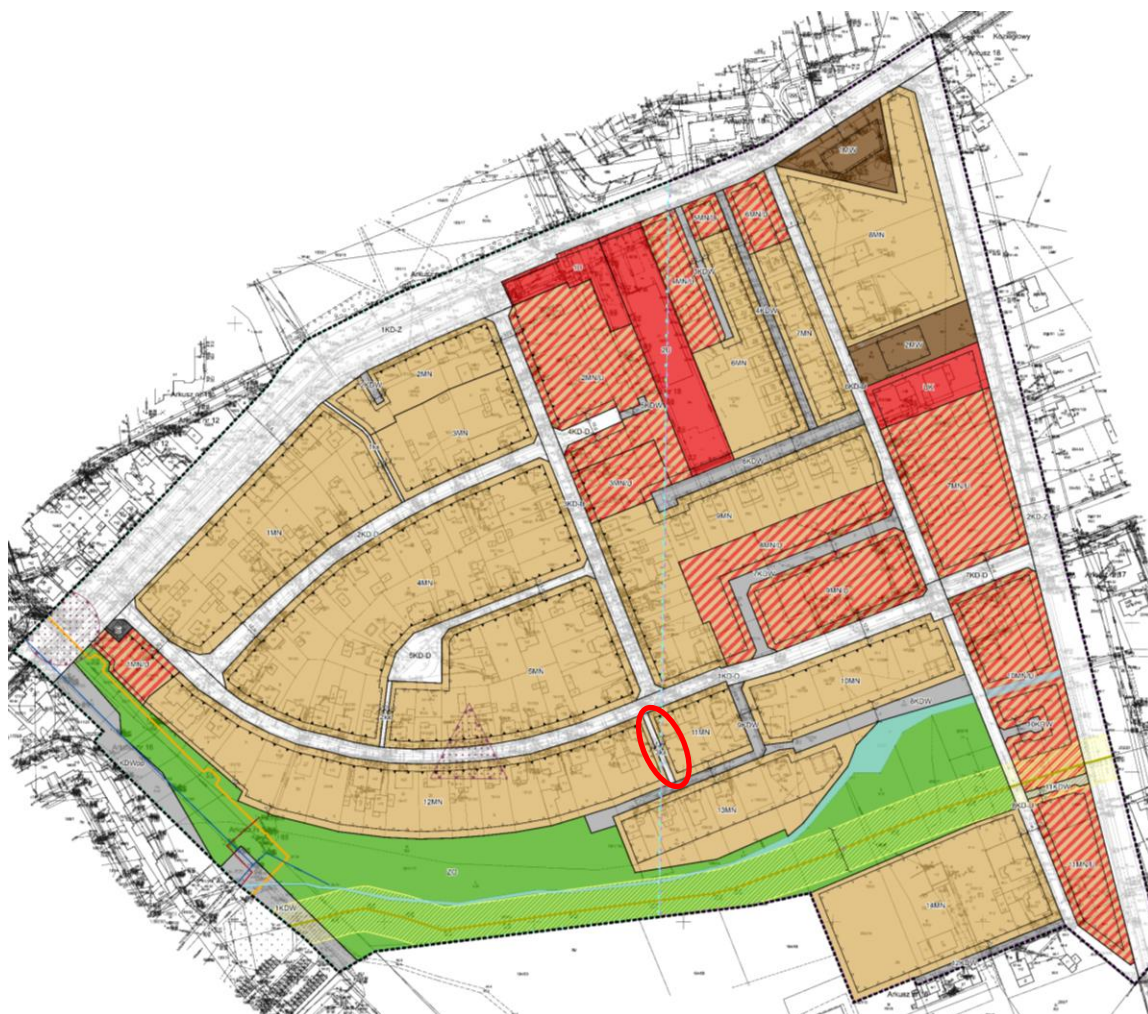




1. Umożliwienie wjazdu od ul. Leśnej między posesjami 38 a 40 (teren 3kx). Jesteśmy za tym, aby droga była zamknięta.

Uwaga nieuwzględniona w części – Droga nie posiada odpowiednich parametrów pod wydzielenie drogi wewnętrznej. Istnieje możliwość obsługi komunikacyjnej poprzez działki w ramach terenu drogi wewnętrznej 9KDW, która stanowi własność Gminy Czerwonak.

Teren 3kx włączono w teren 9MN/U a odcinek komunikacyjny nadal będzie mógł pełnić funkcję dojścia i dojazdu.



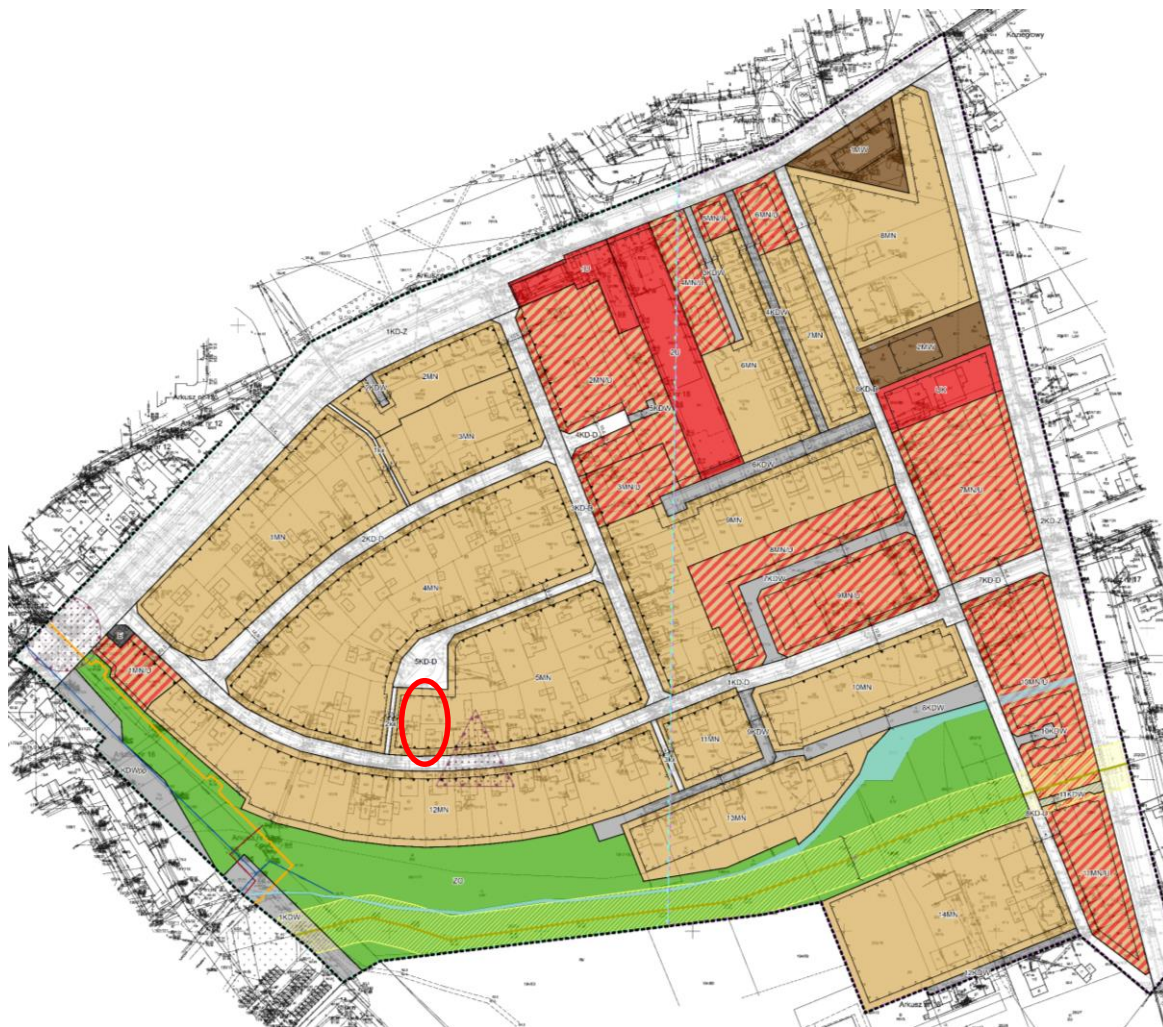
Uwagi z pierwszego wyłożenia



Pismo nr 5:

1. Umożliwienie podziału działki nr 191/61 o pow. 796 m² na dwie równe działki o powierzchni mniejszej niż 400 m².

Uwaga uwzględniona – W uchwale zmieniono zapis - powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 350 m²



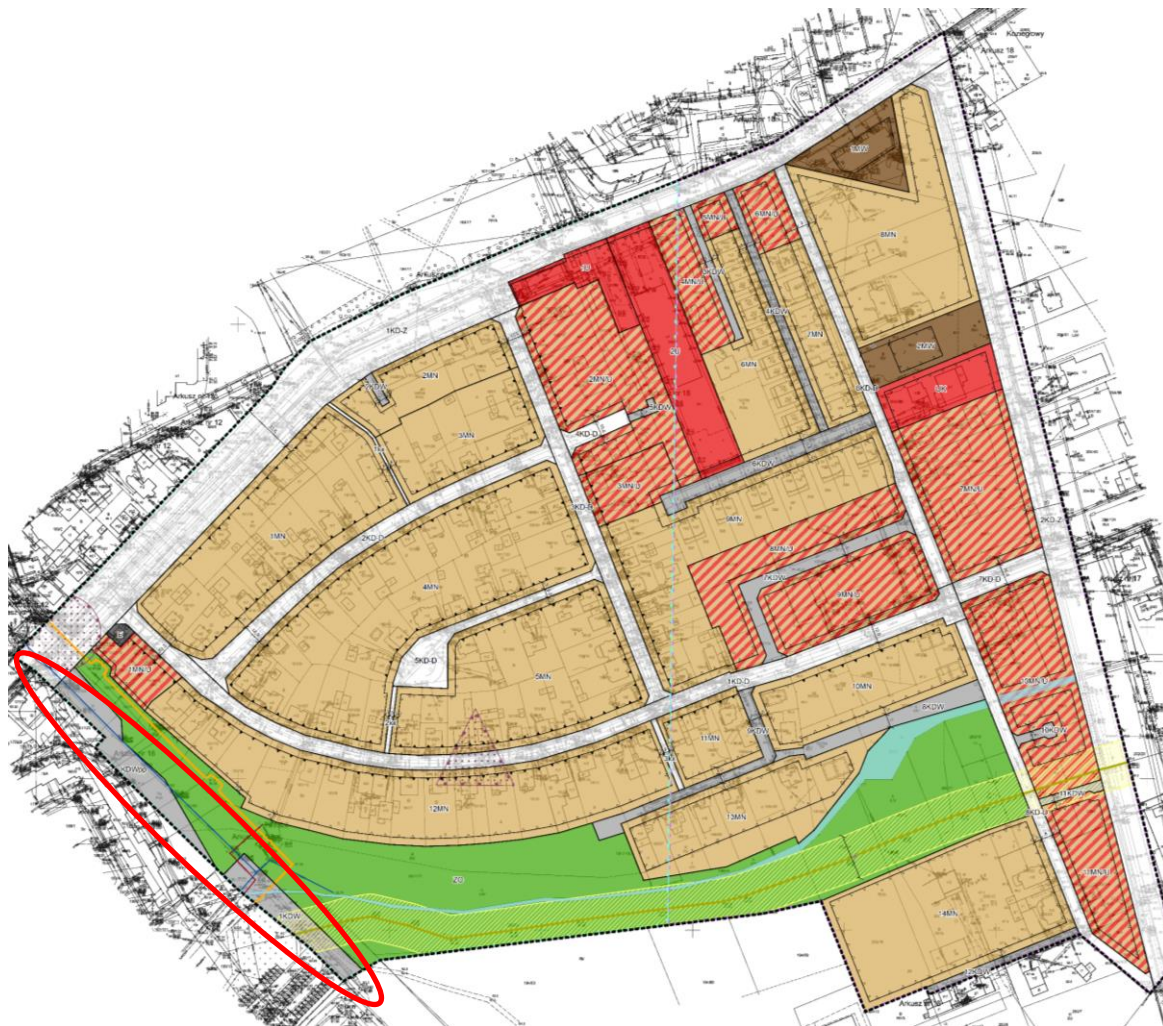
Uwagi z pierwszego wyłożenia



Pismo nr 6 **PO TERMINIE:**

1. Zmienić przebieg drogi wewnętrznej zlokalizowanej pomiędzy ul. Poznańską a dojazdem do garaży na osiedlu Karolin w celu zapewnienia możliwości przejazdu użytkownikom garaży z ominięciem istniejących ciągów parkingowych - po terenie należącym do Gminy Czerwonak, bez konieczności przejazdu po działkach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej.

Uwaga uwzględniona – Wyznaczono teren KDWpp i dopuszczono realizację dróg wewnętrznych. Linie rozgraniczające terenu zostały skorygowane.



Uwagi z pierwszego wyłożenia

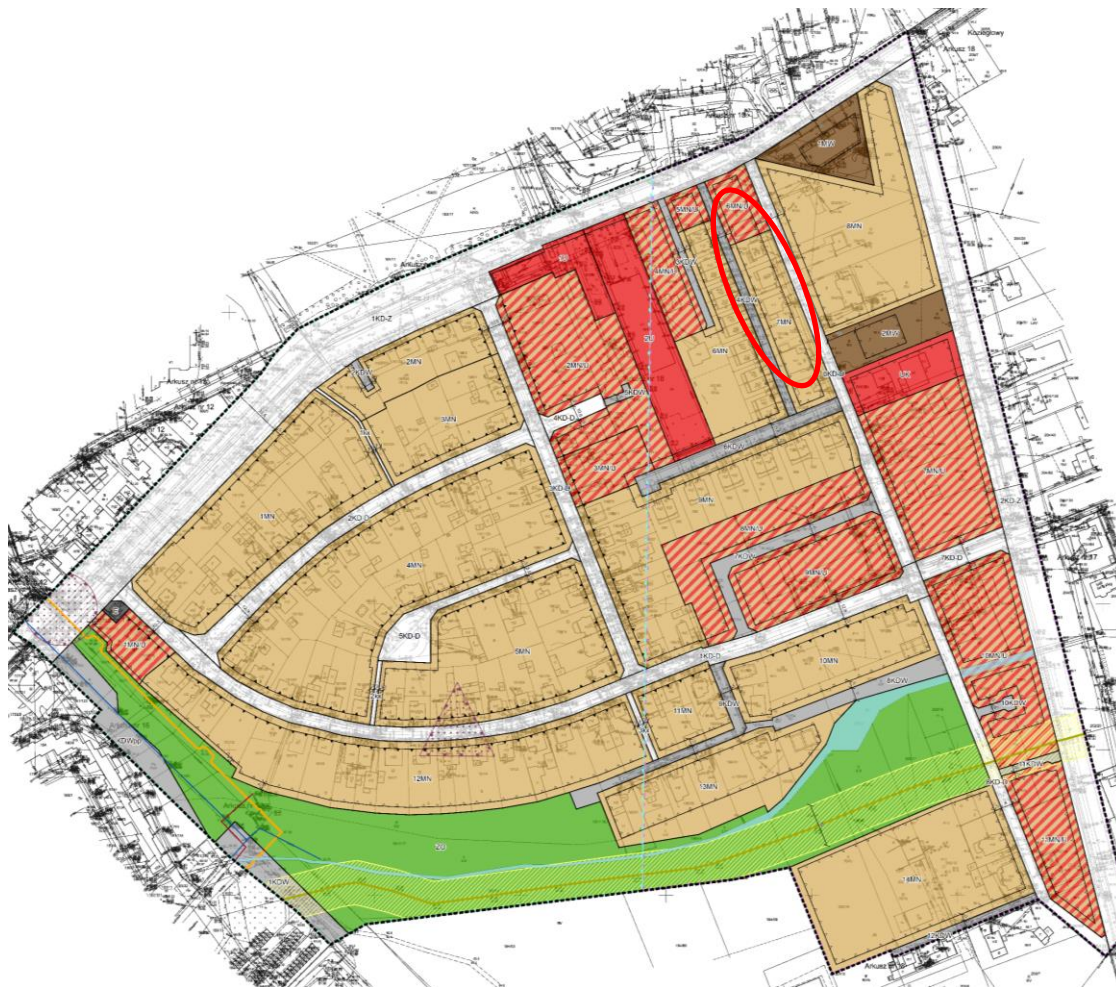


Pismo nr 7 **PO TERMINIE**:

1. Dopuszczenie możliwości, by minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie dotyczyła działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej (działki nr 197/21 i 197/30 u zbiegu ul. Poznańska/Kwiatowa).

Uwaga uwzględniona – Ustalenia projektu planu w tym zakresie nie eliminują możliwości powiększenia obecnych działek budowlanych.

Dodano zapis o możliwości regulacji powierzchni działek pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami. Uwaga znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu.



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOZIEGŁOWY – REJON ULICY LEŚNEJ”
Rysunek projektu planu z etapu II wyłożenia



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY GMINY CZERWONAK Z DNIA.....

PROJEKT

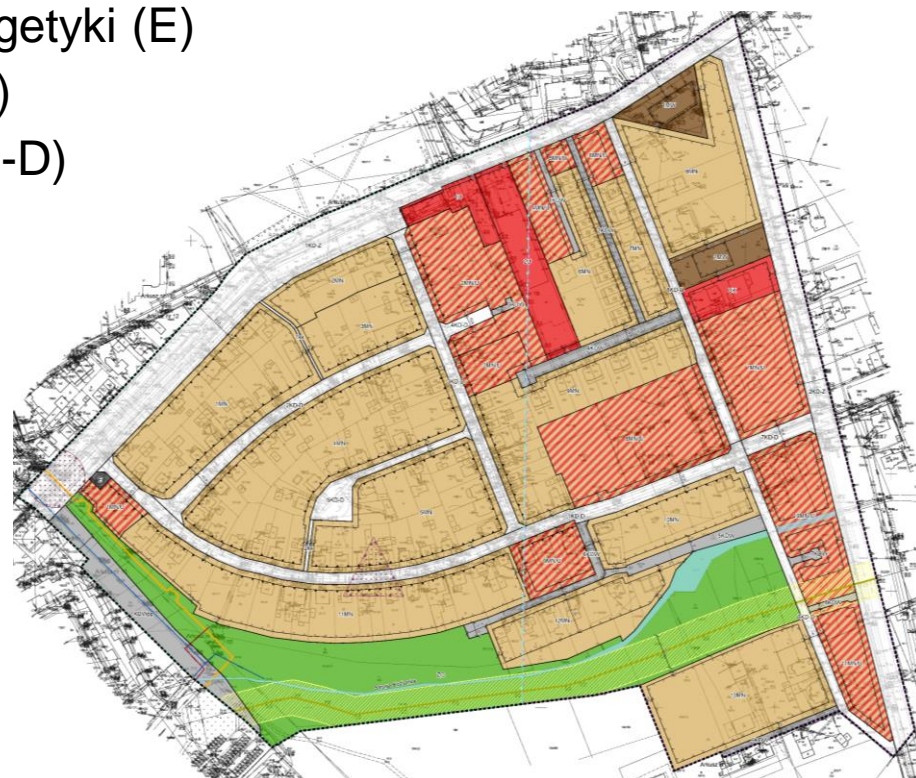
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KOZIEGŁOWY - REJON ULICY LEŚNEJ"





Funkcje terenów:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U)
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)
- zabudowy usługowej (U)
- zabudowy usługowej – sakralnej (UK)
- zieleni (ZO)
- infrastruktury technicznej – elektroenergetyki (E)
- dróg publicznych klasy zbiorczej (KD-Z)
- dróg publicznych klasy dojazdowej (KD-D)
- publicznych ciągów pieszych (kx)
- dróg wewnętrznych (KDW, KDWpp)





II wyłożenie do publicznego wglądu:
od 15 czerwca do 7 lipca 2023 r.
Zbieranie uwag: do 24 lipca 2023 r.

Wpłynęło 1 pismo z uwagą

Uwaga z drugiego wyłożenia



Pismo nr 1:

1. Przesunięcie zabudowy oraz przebiegu drogi 5KDW na usytuowanych działkach nr 197/54 i 197/53, z uwagi na zrealizowaną inwestycję, zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym przez Starostę Poznańskiego decyzją nr 3528/20 z dnia 13.07.2020 r.

Uwaga nieuwzględniona – Przedmiotowe działki objęte zostały prawomocną decyzją o warunkach zabudowy nr WGP.6730.36.2019.MH z dnia 08.08.2019 r. W ustaleniach wydanej decyzji o warunkach zabudowy linie zabudowy wyznaczone zostały w sposób analogiczny do wyznaczonych linii zabudowy w projekcie planu miejscowego. Z racji, iż dla inwestycji wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę nr 3528/20 a budynki zostały już zrealizowane, nie zachodzi potrzeba zmian ustaleń projektu planu.



DZIĘKUJĘ