



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 11 września 2023 r.

Poz. 8184

UCHWAŁA NR 723/LXVIII/2023 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 24 sierpnia 2023 r.

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 i 572) 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. Ilekroć 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°;
- 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) terenie – 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,
 - sztyldów, 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 sztyldów 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 zieleni 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 zadaszona 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 zadaszenia 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 zadaszania 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 wydzielania 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%.

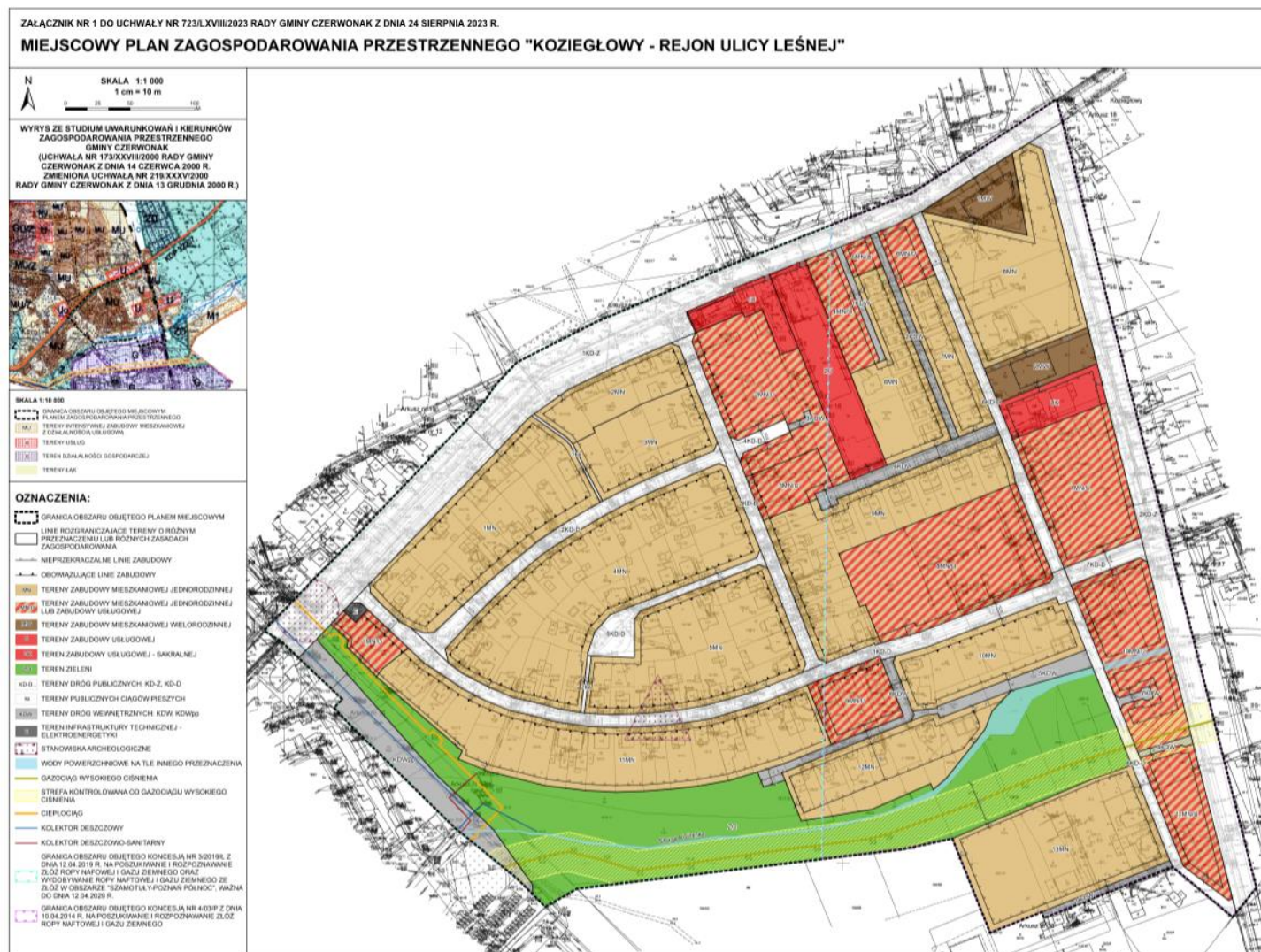
§ 24. Na rysunku planu wskazano, iż w granicach obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się obszar objęty następującymi koncesjami:

- 1) nr 3/2019/Ł z dnia 12 kwietnia 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 kwietnia 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.

Przewodniczący Rady Gminy Czerwonak
(-) Wojciech Skrzekut



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 723/LXVIII/2023
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 24 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Leśnej”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Uwagi złożone podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 1 września 2022 r. do 23 września 2022 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 10 października 2022 r. Na tym etapie wpłynęło łącznie 9 uwag w terminie oraz 2 uwagi po wskazanym terminie. Wójt Gminy Czerwonak uwzględnił 5 uwag w całości i 2 w części. 4 uwagi w całości nie zostały uwzględnione. Przedmiotem rozstrzygnięcia są uwagi w całości i w części nieuwzględnione przez Wójta Gminy Czerwonak.

1. Uwagi, które zostały nie uwzględnione w części:

1) **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne.

Treść uwagi: Obok moich działek przechodzi droga wewnętrzna (dojazd do mojego zakładu), jak Państwo zmienicie przeznaczenie działek to za chwilę może przyjść sąsiad i powie mi, że nie mogę wjechać samochodem dostawczym bo tutaj są tereny tylko mieszkaniowe? Już Państwo w tym planie jedną drogę wykluczyliście (została zmieniona na ciąg pieszzy).

Jednego dojazdu do mojego miejsca pracy Państwo mnie pozbawiliście? Szeroka droga nie rozumiem tej decyzji? Jak tak dalej pójdzie to już w ogóle nie wjadę do swojej pracy, a płacę uczciwie podatki od wielu lat za tą właśnie działalność gospodarczą.

Wnoszę jak na wstępie o zmianę przeznaczenia działek z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części w zakresie drogi i dostępu do niej.

Uzasadnienie: 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 dojazdu i dojazdu.

2) **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne.

Treść uwagi: Podczas zebrania dot. ul. Leśnej w Koziegłowach, dnia 22.09.2022 r. dowiedzieliśmy się, że droga, która umożliwia wjazd na naszą działkę ma być przekształcona w ciąg pieszzy.

Zgadzamy się z tym, ale w jaki sposób droga zostanie zamknięta dla pojazdów? Droga jest bardzo wąska, tj. 3,8 m i nie ma możliwości od drugiej strony wjazdu na działkę.

Posiadamy bramę wjazdową od ulicy Leśnej, ale jest to wjazd tylko do garażu. Wjazd na działkę jest z drogi, która ma być zamknięta.

Prosimy o możliwość wjazdu od ul. Leśnej między posesjami 38 a 40. Proponujemy, aby wjazd był przez ruchome słupki ograniczające przejazd innym pojazdom. Takie rozwiązanie wystarczy tylko z jednej strony.

Jesteśmy za tym, aby droga była zamknięta, ponieważ był już wypadek i mieliśmy uszkodzony płot, innym razem słup narożnikowy. Kierowcy rozwijają duże prędkości na tym krótkim odcinku. Pragniemy mimo wszystko mieć możliwość wjechania z cokolwiek na działkę.

Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby i pisemną odpowiedź.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: 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.

2. Uwagi, które zostały nieuwzględnione w całości przez Wójta Gminy Czerwonak:

1) **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne.

Treść uwagi: Ze względu na brak informacji o projektowanych zamierzeniach dotyczących nieruchomości po wschodniej stronie ulicy gen. St. Taczaka (w Koziegłowach) oraz ze względu na podejmowane wcześniej (w latach ubiegłych) próby poszerzenia tej ulicy (pasa drogowego przewidywanego dla tej ulicy), wnioskuję o poszerzenie tej ulicy od strony zachodniej (czyli w obrębie rozpatrywanego PZP) a nie po stronie wschodniej - o ile takie poszerzenie jest przewidywane. Chodzi o obszar oznakowany na planie jako 2KD-Z.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ulica Taczaka nie jest wskazana do poszerzenia.

2) **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne.

Treść uwagi: Wnioskuję o zbadanie stanu prawnego nieruchomości po tzw. Domu Asystenta przy ulicy Kwiatowej. Z doniesień medialnych wynika, że nieruchomość ta była zakupiona przez gminę Czerwonak od Miasta Poznania. Jednak z mapy pokazanej w ramach konsultacji społecznych, nie wynika by była to nieruchomość gminna. W Projekcie PZP przewiduje się dla tej nieruchomości funkcją mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Obszary 9MN/U oraz 10MN/U. Wnioskuję, by był to obszar przewidziany w planie tylko jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

Można by zrozumieć, że ten teren (przewidywany wcześniej również dla funkcji usługowej - Dom Asystenta), miałby takim pozostać ze względu na ewentualną konieczność wypłaty przez gminę odszkodowania. Jednak jeżeli jest to teren gminy (bezpośrednio, albo we władaniu podmiotu należącego do gminy - np. TBS Czerwonak), nie ma powodu, by dla tego terenu utrzymywać funkcję usługową. Osiedle, którego większość obejmuje rozpatrywany PZP było projektowane jako osiedle zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej takim powinno pozostać.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalona funkcja terenu wynika z kierunku ustalonego w Studium oraz umożliwia zachowanie funkcji dotychczasowej terenu oraz wprowadzenie w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3) **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne.

Treść uwagi: Ze względu na pojawiające się głosy zamknięcia przejścia między terenami zielonymi wzdłuż potoku Koźlanka (ZO) i drogą publiczną (2KD-Dxs), wnioskuję o utrzymanie tego przejścia. Pozostawienie tego przejścia pozwala na zorganizowanie ciągu spacerowego (niekoniecznie zagospodarowanego) pomiędzy Os. Karolin i wschodnią częścią Koziegłów z wykorzystaniem terenów zielonych ZO.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obecne przejście nie posiada uregulowania prawnego i funkcjonuje jako nielegalna ścieżka pieszna 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) **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne.

Treść uwagi: Wnioskuję o utrzymanie możliwości przejścia wzdłuż potoku Koźlanka, czyli niezabudowywanie tych terenów i zakaz ich grodzenia na terenach oznaczonych na planie 10MN oraz 12MN/U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Kwestia zakazu grodzenia jest regulowana przepisami odrębnymi a zgodnie z Zasadami technik prawodawczych (Dz. U. z 2016 r., poz. 283) w dokumentach niższego rzędu nie powiela się zapisów z przepisów prawa (art. 118).

§ 2. Uwagi złożone podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 15 czerwca 2023 r. do 7 lipca 2023 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 24 lipca 2023 r. Na tym etapie wpłynęło łącznie 1 uwaga w terminie.

1. Uwaga złożona przez: podmiot prawny.

Treść uwagi: Wnosimy o 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.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: 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.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr 723/LXVIII/2023
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 24 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Leśnej”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Ustala się sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Czerwonak oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prawnego („PPP”), a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr 723/LXVIII/2023
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 24 sierpnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę