

Projekt

z dnia 13 lutego 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 21 lutego 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Piaskowej”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432 i poz. 2500) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Piaskowej” zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 219/XXXV/2000 z dnia 13 grudnia 2000 roku.

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 Gdyńskiej i Piaskowej”;
- 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak, o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 3) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) **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;
- 5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**, **3U**;

- 4) teren pod obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 5) tereny zieleni nieurządzonej, pól, łąk, zadrzewień i wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZO** i **2ZO**;
- 6) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US**;
- 7) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-GP**, **1KD-D**, **2KD-D**, **KD-Dxr**;
- 8) teren infrastruktury technicznej gazowniczej oznaczony na rysunku planu symbolem **G**.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - b) tablic i urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem pkt 2 lit. b,
  - c) ogrodzeń pełnych,
  - d) ogrodzeń betonowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
  - b) sztyldów, przy czym zasady ich lokalizacji od strony drogi wojewódzkiej, położonej poza granicą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, przy czym zasady ich lokalizacji od strony drogi wojewódzkiej, położonej poza granicą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ogrodzeń ażurowych, z uwzględnieniem pkt 1 lit. d,
  - e) niekubaturowych obiektów sportowych,
  - f) obiektów małej architektury,
  - g) zbiorników retencyjnych,
  - h) murów oporowych,
  - i) tymczasowych obiektów budowanych związanych z lokalizacją obiektów, o których mowa w lit. e,
  - j) pomostów, kładek, obiektów inżynierskich,
  - k) ścieżek pieszych i rowerowych.

**§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:**

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenie **MN/U**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - b) na terenie **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zachowanie ciągłości funkcjonowania systemu melioracyjnego;
- 4) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
  - a) na terenach **MN/U**, **MW**, **1U**, **2U**, **3U**, **US**, **P/U** odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania na działce budowlanej,
  - b) na terenach **1ZO**, **2ZO**, **G**, **KD-Dxr** zagospodarowanie na terenie, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
  - c) na terenach **KD-GP**, **1KD-D**, **2KD-D** odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania na terenie;

- 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane wyłącznie paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisji takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna oraz alternatywne źródła energii, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

§ 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 51-28/64, AZP 51-28/68, AZP 51-28/71, 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, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych, na terenach dróg publicznych ustala się spójne zagospodarowanie poszczególnych elementów pasów drogowych w zakresie: oświetlenia, nawierzchni: jezdni, chodników.

§ 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych, przy czym na danej działce budowlanej lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%, przy czym dla budynku pomocniczego nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
- 7) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,75;
- 8) wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych, usługowych nie większą niż 9 m,
  - b) pomocniczych nie większą niż 5 m;
- 9) dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup> dla działek w zabudowie wolno stojącej i nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup> w zabudowie bliźniaczej;
- 11) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych przy granicy działki budowlanej,
  - b) lokalizacji przy granicy działki budowlanej budynków dobudowywanych do budynków, o których mowa w lit. a;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 6;
- 13) dostęp do przyległych dróg publicznych położonych poza granicami planu.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **MW** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 2 lit c;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) dominancy przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) usług w kondygnacji parteru lub kondygnacji podziemnej budynków wielorodzinnych,
  - c) poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy części budynków mieszkalnych, takich jak: tarasy, balkony, wiatrołapy, schody, pochylnie, urządzenia dla osób niepełnosprawnych lub windy;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
  - 5) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 2,4;
  - 6) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 16 m, a w strefie lokalizacji dominanty przestrzennej wskazanej na rysunku planu, nie większą niż 22,5 m;
  - 7) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 9) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 6;
  - 10) dostęp do przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym położonych poza granicami planu.

**§ 10.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1U**, **2U**, **3U** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 2,2;
- 5) wysokość nie większą niż 12,0 m dla budynków, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych wysuniętych poza obrys budynków;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów, nie mniejszą niż 3 000 m<sup>2</sup>, w uwzględnieniu pkt 9;
- 9) na terenie **2U** wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 8 powstałej w wyniku wydzielenia terenu **P/U** i **2KD-D**;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 6;
- 11) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu, z zastrzeżeniem § 18 pkt 7.

**§ 11.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **P/U** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie na działce budowlanej lokalizacji jednej stróżówki lub portierni o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi i liniami zabudowy, lecz w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów oświatowych i szpitali,
  - b) wytwórni mas bitumicznych,
  - c) kruszarni,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem przekryć namiotowych;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%;

- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 15%;
- 6) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 3,0;
- 7) wysokość nie większą niż 16,0 m dla budynków, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 10) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych przy granicy działki budowlanej,
  - b) lokalizacji przy granicy działki budowlanej budynków dobudowywanych do budynków, o których mowa w lit. a,
  - c) zachowania, przebudowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie większa niż 150 m<sup>2</sup> i wysokość nie wyższa niż 7 m;
  - d) lokalizacji kondygnacji podziemnych wysuniętych poza obrys budynków;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18 pkt 6;
- 12) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu, z zastrzeżeniem §18 pkt 7.

**§ 12.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1ZO** i **2ZO** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji miejsc biwakowych, stołów, ławek, z możliwością zadaszenia w formie drewnianej, o wysokości zadaszenia nie większej niż 3,5 m;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90%;
- 3) dla terenu **1ZO** dostęp do:
  - a) przyległej drogi publicznej lub,
  - b) dróg publicznych i wewnętrznych położonych poza granicami planu,
- 4) dla terenu **2ZO** dostęp do:
  - a) drogi publicznej poprzez teren **3U** lub,
  - b) dróg publicznych i wewnętrznych położonych poza planem.

**§ 13.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **US** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 2,0;
- 5) wysokość nie większą niż 12,0 m dla budynków, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż 2 000 m<sup>2</sup>;
- 8) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 18, pkt 6;
- 9) dopuszczenie zabudowy przy granicy działki budowlanej;
- 10) dostęp do drogi publicznej położonej poza planem poprzez teren przyległy, również położony poza granicami planu.

§ 14. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach dróg ustala się:

- 1) dla terenów **KD-GP** i **1KD-D** lokalizację elementów pasa drogowego lub ich fragmentów, w nawiązaniu do zagospodarowania drogi położonej poza granicami planu;
- 2) dla terenu **2KD-D**:
  - a) lokalizację jezdni,
  - b) lokalizację jednostronnego chodnika,
  - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) dla terenu **KD-Dxr**:
  - a) lokalizację ciągu pieszo- rowerowego o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m, z dopuszczeniem zamiany na chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m i ścieżkę rowerową o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m.
  - b) dopuszczenie poprzecznych przejazdów dla samochodów, łączących tereny po obu stronach terenu **KD-Dxr**.

§ 15. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenie oznaczonym symbolem **G** ustala się:

- 1) lokalizację stacji gazowej i urządzeń z nią związanych;
- 2) powierzchnię zabudowy terenu nie większą niż 25%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 20%;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 7,0 m;
- 5) dowolną geometrię dachów;
- 6) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04 i nie większą niż 0,5;
- 7) dostęp do położonej poza planem drogi publicznej przez teren **MW**.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) szerokość frontu działki:
  - a) na terenie **MN/U** nie mniejszą niż 25 m i nie większą niż 50 m,
  - b) na terenie **MW**, **1U**, **2U**, **3U**, **P/U**, **US** nie mniejszą niż 30 m i nie większą niż 100 m;
- 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 3) powierzchnię działki:
  - a) na terenie **MN/U** nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup> dla działek w zabudowie wolno stojącej i nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup> w zabudowie bliźniaczej,
  - b) na terenach **MW** i **US** nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach **1U**, **2U**, **3U**, **P/U** nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach dróg publicznych oraz **1ZO**, **2ZO**;
- 2) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracyjnych;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu uwarunkowań wynikających z położenia w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy od lotniska Poznań/Kobylnica.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się klasę drogi publicznej;

- a) na terenie **KD-GP** - główną ruchu przyspieszonego,
- b) na terenach **1KD-D, 2KD-D i KD-Dxr** – dojazdową;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 6) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na terenie **MN/U**:
    - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
    - w przypadku lokalizacji lokali usługowych, 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem lit. e,
  - b) na terenie **MW**:
    - 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie,
    - w przypadku lokalizacji lokali usługowych, o których mowa w § 9 pkt 2 lit. b 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem lit. e,
  - c) na terenach **1U, 2U, 3U i P/U** 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem lit. e,
  - d) na terenie **US** 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem lit. e,
  - e) na terenach o których mowa w lit. a tiret drugie, lit. b. tiret drugie, lit. c i lit. d, lokalizację nie mniej niż 1 miejsca postojowego na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) na terenie **P/U, 1U i 3U** zakaz lokalizacji nowych zjazdów od strony drogi wojewódzkiej położonej poza granicami planu, z wyjątkiem działek budowlanych do których nie ma obecnie zjazdu, a nie można wyznaczyć dostępu z innej drogi, z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się lokalizację zjazdów, które nie zostały jeszcze zrealizowane, a dla których wydano pozytywne uzgodnienie przed uchwaleniem planu miejscowego.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

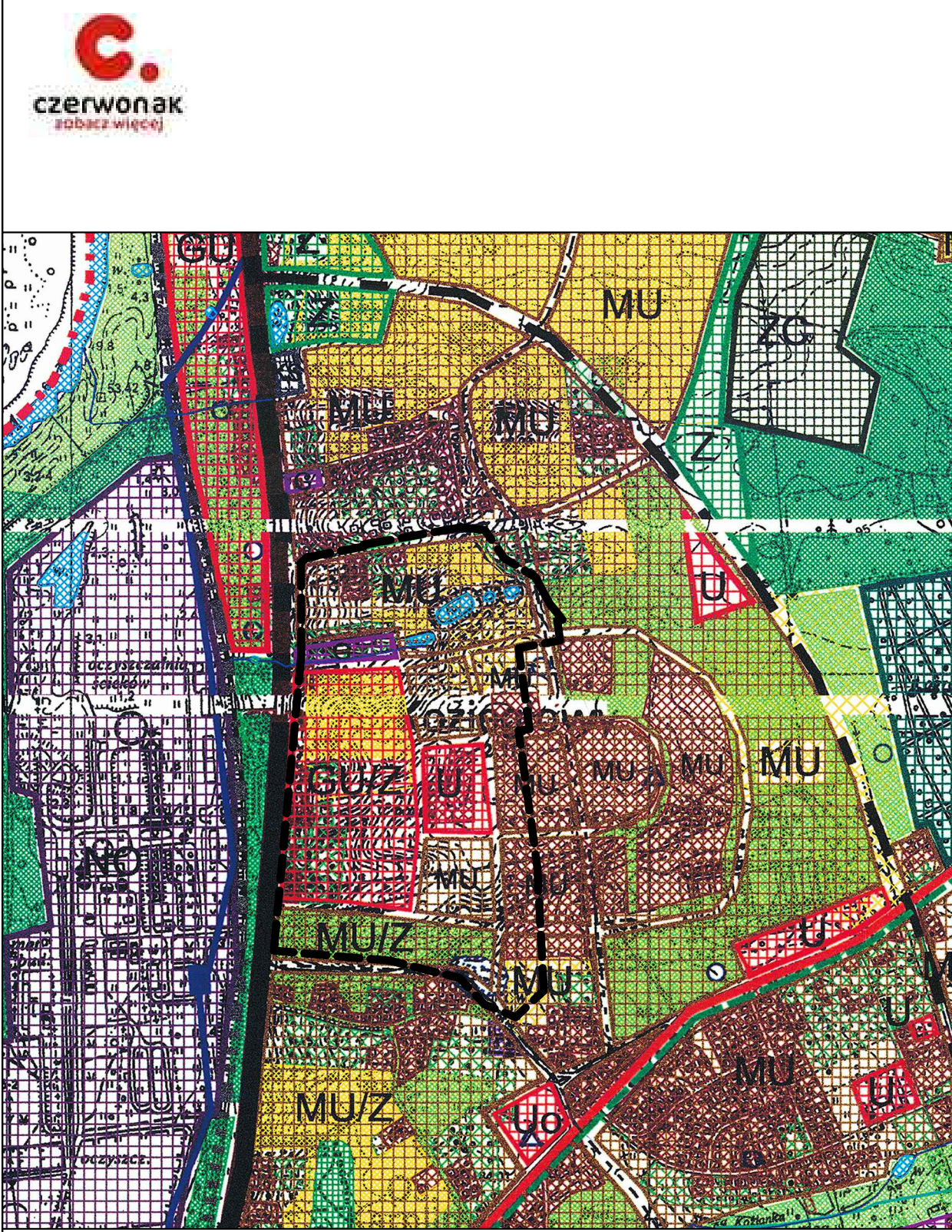
**§ 20.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 3, § 4 pkt 1 lit. b, c, d oraz § 4 pkt 2 lit. b, c, d, f obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 21.** 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%.

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

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





STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK ZATWIERDZONE UCHWAŁĄ RADY GMINY CZERWONAK NR 173/XXVIII/2000 Z DNIA 14 CZERWCA 2000r., ZMIENIONE UCHWAŁĄ RADY GMINY CZERWONAK NR 219/XXV/2000 Z DNIA 13 GRUDNIA 2000r. SKALA 1:10 000

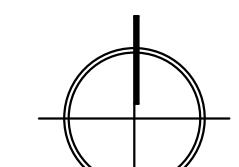
OZNACZENIA STUDIUM:

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
- TERENY INTENSywNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WRZĄZ DZIAŁALNOŚCIĄ USŁUGOWĄ
- TERENY INTENSywNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WRZĄZ DZIAŁALNOŚCIĄ USŁUGOWĄ/ TERENY ZIELENI
- TERENY USŁUG
- TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZO- USŁUGOWEJ / TERENY ZIELENI
- TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
- WODY

OZNACZENIA MPZP:

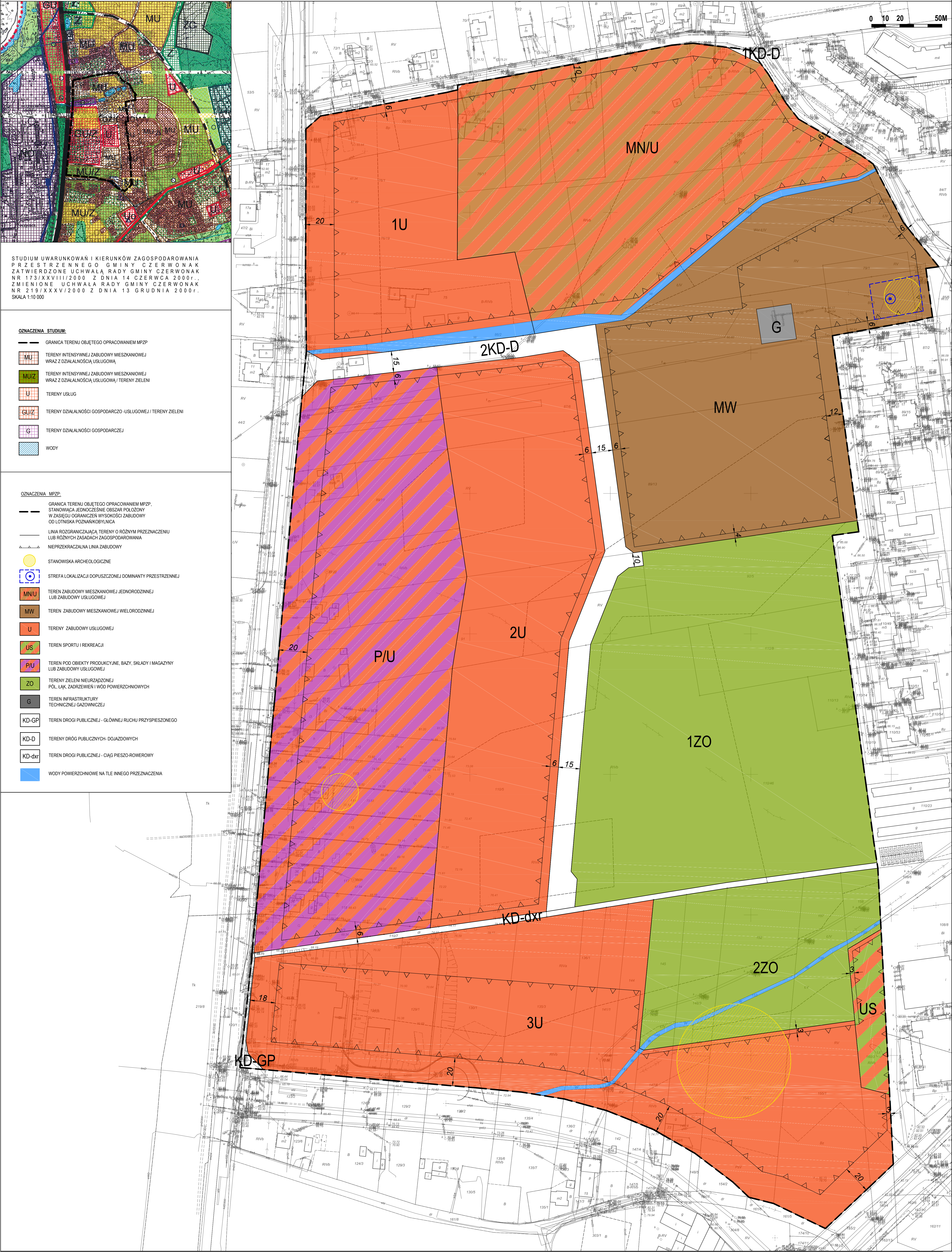
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP, STANOWIĄCA JEDNOCZESNIE OBSZAR POŁOŻONY W ZASIĘGU OGRANICZEN WYSOKOŚCI ZABUDOWY OD LOTNISKA POZNANIKOBYLNICA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- STREFA LOKALIZACJI DOPUSZCZONEJ DOMINANTY PRZESTRZENNEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN SPORTU I REKREACJI
- TEREN POD OBIEKTY PRODUKCYJNE, BAZY, SKŁADY I MAGAZYNY LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ PÓŁ, ŁĄK, ZADRZEWIEN I WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ GAZOWNICZEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ - GŁÓWNEJ I RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH- DOJAZDOWYCH
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ - CIĄG PIESZO-ROWEROWY
- WODY POWIERZCHNIOWE NA TŁE INNEGO PRZEZNACZENIA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO " KOZIEGŁOWY - REJON ULICY GDYŃSKIEJ I PIASKOWEJ "



SKALA 1:1000

0 10 20 50M





## **Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Czerwonaku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Piaskowej”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) rozstrzyga się, co następuje:

### **Uwagi z I wyłożenia do publicznego wglądu**

**§ 1. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

**1.1 Treść uwagi:** wniosek o przeznaczenie działki nr 90, ark. 8 we wsi Koziegłowy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową oznaczonej symbolem MN/U na całej długości działki oraz na działkach sąsiadujących.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Obszar obejmujący ww. działkę, jak i te w jej sąsiedztwie w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia pod działalność gospodarczo-usługową bądź zieleni, oznaczonym symbolem GU/Z. Także sporządzając projekt planu wyznaczono teren pod obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem P/U, a w części tekstowej zawarto stosowne ustalenia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) rada gminy uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Argumentami przemawiającymi także za nie lokalizowaniem w ww. miejscu zabudowy mieszkaniowej jest niekorzystne położenie ww. obszaru - sąsiedztwo Centralnej Oczyszczalni Ścieków oraz drogi wojewódzkiej nr 196 predysponuje do sytuowania na tym terenie funkcji innych niż mieszkaniowe.

**1.2 Treść uwagi:** w przypadku nieuwzględnienia uwagi, o której mowa powyżej prosba o nie ograniczanie zabudowy (rozbudowy) do powierzchni 150 m<sup>2</sup>, lecz dopuszczenie pobudowania dwóch domów mieszkalnych na działce nr 90.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Obszar obejmujący ww. działkę, jak i te w jej sąsiedztwie w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia pod działalność gospodarczo-usługową bądź zieleni, oznaczony symbolem GU/Z. Także sporządzając projekt planu wyznaczono teren pod obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem P/U, a w części tekstowej zawarto stosowne ustalenia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) rada gminy uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W projekcie planu umożliwiono jedynie zachowanie, przebudowę lub rozbudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 150 m<sup>2</sup> i wysokość nie może być wyższa niż 7 m. Założeniem projektu planu jest docelowe przekształcenie obszaru w funkcje produkcyjno-usługowe, a co się z tym wiąże, na przestrzeni lat, przekształcenie ww. obszaru w teren o jednorodnej funkcji. Dlatego też nie dopuszcza się wprowadzania nowych budynków o funkcji mieszkaniowej. Ma to na celu zminimalizowanie wystąpienia konfliktów przestrzennych w przyszłości, pomiędzy użytkownikami terenów o różnych przeznaczeniach.

**§ 2. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

**2.1 Treść uwagi:** wnoszę o zmianę wytyczenia drogi dojazdowej wzdłuż tylnej granicy działki nr 90, a nie po ukosie jak ma to miejsce w projekcie planu.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wprowadzając przeznaczenie P/U oraz usługowe w zachodniej i centralnej części projektu planu należało przewidzieć drogę dojazdową, której zadaniem ma być docelowa obsługa komunikacyjna nowych działek budowlanych. W projekcie planu droga dojazdowa 2KD-D została wyznaczona w optymalny sposób, tak aby zapewnić obsługę działek znajdujących się po jej zachodniej stronie, uwzględniając stan własnościowy tzn. poprowadzono ją po granicy własności działki 110/5. Wnioskowana zmiana jej przebiegu, utrudniłaby zapewnienie dostępu do drogi działce 110/5 i wymuszałaby realizację zabudowy w połączeniu z fragmentem nieruchomości należącym do gminy Czerwonak. Gdyby wprowadzono zmianę geometrii ww. drogi spowodowałoby to także pomniejszenie terenu wyłączanego z zabudowy oznaczonego symbolem ZO, który to stanowi bufor pomiędzy Centralną Oczyszczalnią Ścieków, przyszłą zabudową produkcyjno-usługową, a zabudową mieszkaniową zlokalizowaną przy ul. Piłsudskiego. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązanie jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, gdzie oprócz wyznaczenia terenu produkcyjno-usługowego wprowadza się także fragment obszaru pod zieleń, który w połączeniu z istniejącym zagospodarowaniem ma stworzyć wspólną całość.

**2.2 Treść uwagi:** wniosek o przeznaczenie działki nr 90, ark. 8 we wsi Koziegłowy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową oznaczonej symbolem MN/U na całej długości działki oraz na działkach sąsiadujących.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Obszar obejmujący ww. działkę, jak i te w jej sąsiedztwie w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, znajdują się na terenie o kierunku przeznaczenia pod działalność gospodarczo-usługową bądź zieleń, oznaczonym symbolem GU/Z. Także sporządzając projekt planu wyznaczono teren pod obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem P/U, a w części tekstowej zawarto stosowne ustalenia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Argumentami przemawiającymi także za nie lokalizowaniem w ww. miejscu zabudowy mieszkaniowej jest niekorzystne położenie ww. obszaru - sąsiedztwo Centralnej Oczyszczalni Ścieków oraz drogi wojewódzkiej nr 196 predysponuje do sytuowania na tym terenie funkcji innych niż mieszkaniowe.

**§ 3. Zgłaszający uwagę:** osoby fizyczne.

**Treść uwagi:** konieczne jest stworzenie takiego rozwiązania, które umożliwi dojazd do działki 110/5, do czasu realizacji planowanej drogi 2KD-D. Na dzień dzisiejszy działka 110/5 ma zapewnioną obsługę poprzez służebność udzieloną przez Urząd Gminy – przez działki 110/7 i 110/46.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W projekcie planu zawarto rozwiązania docelowe, czyli takie do jakich nowe zagospodarowanie ma zmierzać. Sytuacja o której mowa w uwadze ma charakter przejściowy co oznacza, że dojazd do działki jest zabezpieczony przez służebność przejazdu, co będzie obowiązywało do czasu realizacji drogi 2KD-D.

**§ 4. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

**Treść uwagi:** wniosek o przeznaczenie terenów 1U i 2U oraz P/U pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową oznaczonej symbolem MN/U.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Uwagę uwzględniono w części tzn. teren 1U pomniejszono, poszerzając jednocześnie teren MN/U. Wyżej wymienione wydzielenie jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. Natomiast pozostały wnioskowany obszar, w obowiązującym Studium, znajduje się na terenach o kierunku przeznaczenia pod działalność gospodarczo-usługową bądź zieleń, (symbol GU/Z), lub działalność gospodarczą (symbol G). Także



sporządzając projekt planu wyznaczono teren pod obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem P/U oraz teren zabudowy usługowej 2U oraz w części tekstowej zawarto stosowne ustalenia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) rada gminy uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W kontekście terenu wskazanego w projekcie jako 1U uznano, iż jego położenie w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 196 oraz terenów P/U predysponuje go do utrzymania jednorodnej funkcji na całej długości wzdłuż ul. Gdyńskiej bez wprowadzania możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zwłaszcza że jej tam dzisiaj nie ma.

**§ 5. Zgłaszający uwagę:** AWW Development Sp. z o.o. Retail Park Sp. K., ul. Obornicka 117, 62 - 002 Suchy Las.

**5.1 Treść uwagi:** wniosek o dodanie na terenie działek ewidencyjnych numer 113, 114, 115, 116 oznaczonych P/U możliwości realizacji pylonu reklamowego do wysokości 14 m.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W projekcie planu wprowadzono zapis o zakazie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, ale z uwzględnieniem dopuszczenia szyldów, nie ograniczając przy tym ich wielkości czy formy nośnika. Także lokalizacja szyldu, przez który rozumie się zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informujące o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują”, będzie możliwa do realizacji. Zakaz sytuowania pozostałych form tablic i urządzeń reklamowych podporządkowany jest przede wszystkim konieczności zachowania zasad ładu przestrzennego.

**5.2 Treść uwagi:** wniosek o dopuszczenie lokalizacji nowo projektowanych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na terenie P/U, w przypadku gdy nie istnieje zabudowa przy sąsiedniej granicy działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Realizując nową zabudowę na terenie P/U należy przyjmować takie wielkości działki budowlanej, aby w sposób optymalny kształtować nowe zagospodarowanie. Przez działkę budowlaną rozumie się zarówno kilka działek gruntu, jak i fragment większej działki geodezyjnej. Oznacza to, iż jeżeli właściciel kilku działek geodezyjnych będzie chciał zrealizować na nich zabudowę, to suma ich powierzchni będzie stanowiła działkę budowlaną i w związku z tym zapis o lokalizacji na granicy działki, wewnątrz tej inwestycji nie jest konieczny. Natomiast projekt planu celowo nie dopuszcza możliwości lokalizacji nowej zabudowy na granicy działki budowlanej, po to aby nie doprowadzać do konfliktów zarówno przestrzennych, jak i społecznych oraz w celu zachowania ładu przestrzennego.

**5.3 Treść uwagi:** wniosek o dopuszczenie zmiany aktualnego ukształtowania terenu dla funkcji P/U.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu nie wypowiada się co do zmiany sposobu ukształtowania terenu. Zatem decyzja o ewentualnej zmianie ukształtowania terenu będzie podejmowana na etapie projektu budowlanego i będzie podporządkowana realizacji wymogów zawartych w przepisach odrębnych, w tym w prawie ochrony środowiska i prawie budowlanym.

**§ 6. Zgłaszający uwagę:** Koncept WS Sp. Z o.o. Sp. K., ul. Karpia 21A, 61 - 619 Poznań.

**Treść uwagi:** wniosek o odpowiednią zmianę zapisów projektu planu wprowadzającą możliwość lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych stanowiących szyld w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym pylonów i totemów reklamowych na budynkach lub na odrębnych wolno stojących elementach konstrukcyjnych.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W projekcie planu wprowadzono zapis o zakazie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, ale z uwzględnieniem dopuszczenia szyldów, nie ograniczając przy tym ich wielkości czy formy nośnika. Także lokalizacja szyldu, przez który rozumie się zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informujące o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się

znajdują”, będzie możliwa do realizacji. Zakaz sytuowania pozostałych form tablic i urządzeń reklamowych podporządkowany jest przede wszystkim konieczności zachowania zasad ładu przestrzennego.

## **Uwagi z II wyłożenia do publicznego wglądu**

### **§ 7. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.**

**7.1 Treść uwagi:** wniosek o przeznaczenie działki nr 90, ark. 8 we wsi Koziegłowy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową oznaczonej symbolem MN/U na całej długości działki i działek sąsiadujących.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Obszar obejmujący ww. działkę, jak i te w jej sąsiedztwie w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, znajdują się na terenie o kierunku przeznaczenia pod działalność gospodarczo-usługową bądź zieleń, oznaczony symbolem GU/Z. Także sporządzając projekt planu wyznaczono teren pod obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem P/U, a w części tekstowej zawarto stosowne ustalenia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Argumentami przemawiającymi także za nie lokalizowaniem w ww. miejscu zabudowy mieszkaniowej jest niekorzystne położenie ww. obszaru - sąsiedztwo Centralnej Oczyszczalni Ścieków oraz drogi wojewódzkiej nr 196 predysponuje do sytuowania na tym terenie funkcji innych niż mieszkaniowe.

**7.2 Treść uwagi:** wnoszę o zmianę wytyczenia drogi dojazdowej wzdłuż tylnej granicy działki, a nie po ukosie jak to ma miejsce w projekcie planu.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wprowadzając przeznaczenie P/U oraz usługowe w zachodniej i centralnej części projektu planu należało przewidzieć drogę dojazdową, której zadaniem ma być docelowa obsługa komunikacyjna nowych działek budowlanych. W projekcie planu droga dojazdowa 2KD-D została wyznaczona w optymalny sposób, tak aby zapewnić obsługę działek znajdujących się po jej zachodniej stronie, uwzględniając stan własnościowy tzn. poprowadzono ją po granicy własności działki 110/5. Wnioskowana zmiana jej przebiegu, utrudniłaby zapewnienie dostępu do drogi działce 110/5 i wymuszałaby realizację zabudowy w połączeniu z fragmentem nieruchomości należącym do gminy Czerwonak. Gdyby wprowadzono zmianę geometrii ww. drogi spowodowałoby to także pomniejszenie terenu wyłączanego z zabudowy oznaczonego symbolem ZO, który to stanowi bufor pomiędzy Centralną Oczyszczalnią Ścieków, przyszłą zabudową produkcyjno-usługową, a zabudową mieszkaniową zlokalizowaną przy ul. Piłsudskiego. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązanie jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, gdzie oprócz wyznaczenia terenu produkcyjno-usługowego wprowadza się także fragment obszaru pod zieleń, który w połączeniu z istniejącym zagospodarowaniem ma stworzyć wspólną całość.

**7.3 Treść uwagi:** w przypadku nieuwzględnienia uwagi, o której mowa powyżej prosba o nie ograniczanie zabudowy (rozbudowy) do powierzchni 150 m<sup>2</sup> lecz dopuszczenie pobudowania dwóch domów mieszkalnych na działce nr 90.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obszar obejmujący ww. działkę, jak i te w jej sąsiedztwie w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, znajdują się na terenie o kierunku przeznaczenia pod działalność gospodarczo-usługową bądź zieleń, oznaczony symbolem GU/Z. Także sporządzając projekt planu wyznaczono teren pod obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem P/U, a w części tekstowej zawarto stosowne ustalenia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.



W projekcie planu umożliwiono jedynie zachowanie, przebudowę lub rozbudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 150 m<sup>2</sup> i wysokość nie może być wyższa niż 7 m. Założeniem projektu planu jest docelowe przekształcenie obszaru w funkcje produkcyjno-usługowe, a co się z tym wiąże, na przestrzeni lat, przekształcenie ww. obszaru w teren o jednorodnej funkcji. Dlatego też nie dopuszcza się wprowadzania nowych budynków o funkcji mieszkaniowej. Ma to na celu zminimalizowanie wystąpienia konfliktów przestrzennych w przyszłości, pomiędzy użytkownikami terenów o różnych przeznaczeniach.

**§ 8. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

**8.1 Treść uwagi:** wniosek o dopuszczenie realizacji reklamy, urządzenia reklamowego lub innego obiektu, który nie ograniczy zapisu o możliwości realizacji pylonu reklamowego na działkach ewidencyjnych numer 113, 114, 115, 116 obręb Kozięgłowy

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W projekcie planu wprowadzono zapis o zakazie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, ale z uwzględnieniem dopuszczenia szyldów, nie ograniczając przy tym ich wielkości czy formy nośnika. Także lokalizacja szyldu, przez który rozumie się zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informujące o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują”, będzie możliwa do realizacji. Zakaz sytuowania pozostałych form tablic i urządzeń reklamowych podporządkowany jest przede wszystkim konieczności zachowania zasad ładu przestrzennego.

**8.2 Treść uwagi:** wniosek o dopuszczenie lokalizacji nowo projektowanych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na terenie P/U, w przypadku gdy nie istnieje zabudowa przy sąsiedniej granicy działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Realizując nową zabudowę na terenie P/U należy przyjmować takie wielkości działki budowlanej, aby w sposób optymalny kształtować nowe zagospodarowanie. Przez działkę budowlaną rozumie się zarówno kilka działek gruntu, jak i fragment większej działki geodezyjnej. Oznacza to, iż jeżeli właściciel kilku działek geodezyjnych będzie chciał zrealizować na nich zabudowę, to suma ich powierzchni będzie stanowiła działkę budowlaną i w związku z tym zapis o lokalizacji na granicy działki, wewnątrz tej inwestycji nie jest konieczny. Natomiast projekt planu celowo nie dopuszcza możliwości lokalizacji nowej zabudowy na granicy działki budowlanej, po to aby nie doprowadzać do konfliktów zarówno przestrzennych, jak i społecznych oraz w celu zachowania ładu przestrzennego.

**8.3 Treść uwagi:** wniosek o dopuszczenie zmiany aktualnego ukształtowania terenu dla funkcji P/U.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu nie wypowiada się co do zmiany sposobu ukształtowania terenu. Zatem decyzja o ewentualnej zmianie ukształtowania terenu będzie podejmowana na etapie projektu budowlanego i będzie podporządkowana realizacji wymogów zawartych w przepisach odrębnych, w tym w prawie ochrony środowiska i prawie budowlanym.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Czerwonaku o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Piaskowej” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży utrzymanie i rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Czerwonak oraz na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.** Finansowanie inwestycji będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) udział właścicieli nieruchomości, a także inwestorów, w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. z:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) kredytów i pożyczek bankowych,
  - c) innych środków zewnętrznych.



## Uzasadnienie

### Rady Gminy Czerwonak

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej, Piaskowej”**

Plan opracowywany został na podstawie uchwały nr 145/XVII/2016 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej, Piaskowej”. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 31 ha. Planem obejmuje się tereny położone w miejscowości Koziegłowy, w zachodniej jej części, na wschód od drogi wojewódzkiej nr 196. Jest to obszar pomiędzy ulicami: Gdyńską, Piaskową oraz Topolową. Przedmiot opracowania stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę, w tym częściowo już zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową. Na terenie występuje zwarty obszar porośnięty zielenią wysoką, a także znajdują się łąki, nieużytki oraz wody powierzchniowe: rowy melioracyjne i stawy. Teren w dużej części jest niezagospodarowany.

Do planu przystąpiono ze względu na potrzebę umożliwienia wprowadzenia odpowiedniego zagospodarowania terenu, lokalizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz określenia właściwej obsługi komunikacyjnej. Przystąpienie do sporządzania planu miało na celu umożliwić społeczeństwu wpływ na przyszłe zagospodarowanie terenu, poprzez możliwość udziału w procesie opracowania planu. Ustalenia zapisane w miejscowym planie są narzędziem, które określają warunki i zasady zachowania ładu przestrzennego oraz wskazują zasady obsługi komunikacyjnej.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 219/XXXV/2000 z dnia 13 grudnia 2000 roku. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem następujące kierunki rozwoju:

- MU - tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej z działalnością usługową,
- MU/Z - tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz z działalnością usługową /tereny zieleni,
- Z - tereny zieleni,
- GU/Z - tereny działalności gospodarczo-usługowej bądź tereny zieleni,
- G - tereny działalności gospodarczej,
- U - tereny usług.

W Studium wyznaczono tereny, które pozwalają w sposób jakościowy i ilościowy rozwijać strukturę przestrzenną gminy. Rozwój będzie dokonywał się zarówno na terenach już zagospodarowanych, gdzie uzupełniana będzie zabudowa na jeszcze wolnych parcelach, na terenach przylegających do ul. Gdyńskiej oraz znajdujących się wewnątrz obszaru objętego planem. Plan pozwoli na lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Koziegłowach, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Piłsudskiego. Tereny te winny być w jeszcze lepszym stopniu wyposażone w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną, oraz winny mieć zapewnione warunki obsługi komunikacyjnej, w tym parkowania samochodów.

W związku z celem przystąpienia do planu oraz w kontekście zapisów Studium, w planie wyznaczono teren pod obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny lub zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług sportu i rekreacji oraz utrzymano obecne funkcje: terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oraz tereny zieleni nieurządzonej, pól, łąk, zadrzewień i wód powierzchniowych, a także wyznaczono tereny dróg publicznych i teren infrastruktury technicznej gazowniczej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonej uchwałą Nr 518/LVI/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2018 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W podsumowaniu analizy mowa o tym, iż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny być sporządzane dla całego obszaru gminy Czerwonak, gdyż to

plan miejscowy określa przeznaczenie terenu oraz warunki i wymagania związane z użytkowaniem terenu. Wskazano także miejsca, które powinny być opracowane w pierwszej kolejności, do których można zaliczyć obszar objęty planem. Jest to teren, gdzie występuje zapotrzebowanie na funkcje mieszkaniowe i usługowe, przy czym ma charakter zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Zabudowa powinna być uzupełniana w obrębie istniejących miejscowości, w tym w Koziegłowach. Zgoda na nową zabudowę powinna być wydawana w obszarach najlepiej wyposażonych w infrastrukturę techniczną i media, z dobrym zapleczem komunikacyjnym – w rejonie przystanków kolejowych.

W analizie wskazano także, iż plany powinny być sporządzane dla obszarów o funkcji usługowej i produkcyjnej, w celu umożliwienia rozwoju przedsiębiorstw lub pozyskania nowych inwestycji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, dopuszcza zabudowę zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, która w centralnej części planu wprowadza nowe możliwości zagospodarowania, wyznaczając przy tym nowy układ komunikacyjny. W północnej części planu uzupełnia się istniejącą zabudowę, wzdłuż ul. Gdyńskiej plan wprowadza nowe możliwości zainwestowania – tereny produkcyjno-usługowe, natomiast wzdłuż ul. Piaskowej obszary usługowe. We wschodniej i środkowej części planu zachowuje się tereny zieleni nieurządzonej oraz wprowadza się teren usług sportu i rekreacji, jako przedłużenie istniejącego zagospodarowania znajdującego się poza granicami planu – pływalni oraz centrum kultury. W północno-wschodniej części umożliwiono także realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nawiązującej do zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Piłsudskiego.

Na terenie objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, ale nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, jak i znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków.

Na obszarze objętym planem nie występują cenne zasoby przyrodnicze, objęte prawną ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne, dla których należałoby uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez szeroko rozumiane dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej. Oznacza to, iż poza zakazem lokalizacji nowej sieci napowietrznej, możliwa będzie do realizacji każda z sieci, w tym w szczególności sieci szerokopasmowych, a także możliwa do zapewnienia potrzeba odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, umożliwiając w ten sposób rozwój infrastruktury technicznej. Ponadto w trakcie procedury plan został przedłożony gestorom sieci, w tym Gminnemu Przedsiębiorstwu Wodociągowemu w Koziegłowach, w celu wyrażenia stanowiska co do zapisów planu.

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

W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do jego sporządzenia, w ustawowym terminie w marcu 2016 r. zebrane zostały wnioski do planu. Wypowiedziało się 16 instytucji zawiadomionych o terminie zbierania wniosków, oraz jedna osoba fizyczna, a także wpłynęły dwa pisma od podmiotu prawnego. Po przeprowadzeniu procedury opiniowania i uzgadniania projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 czerwca 2018 r. do 18 lipca 2018 r. Dnia 18 czerwca 2018 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami i w terminie do dnia 6 sierpnia 2018 roku można było składać do planu uwagi. Wpłynęło sześć pism z uwagami, co dało łącznie czternaście uwag. Cztery Wójt uwzględnił, trzech nie uwzględnił w części, a siedmiu nie uwzględnił w całości. W wyniku powyższego rozstrzygnięcia trzeba było dokonać zmian w projekcie planu. Dotyczyły one powiększenia terenu mieszkaniowo-usługowego, kosztem terenu usługowego, doprecyzowania zapisów dotyczących tablic i urządzeń reklamowych, na terenie 2U wprowadzenia zapisu umożliwiającego wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż 3 000 m<sup>2</sup> powstałej w wyniku wydzielenia terenu P/U i 2KD, na terenie KD-Dxr dopuszczenia lokalizacji poprzecznych przejazdów dla samochodów, łączących tereny po obu stronach ww. terenu, oraz dopuszczono lokalizację zjazdów, które nie zostały jeszcze zrealizowane, a dla których wydano pozytywne uzgodnienie przed uchwaleniem planu miejscowego. W związku z powyższym wymagane było przeprowadzenie kolejnego uzgodnienia z Wielkopolskim Zarządem Dróg Wojewódzkich,

a następnie ponowienia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. I tak w dniach od 24 września 2018 r. do 24 października 2018 r. ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu. Drugą dyskusję publiczną przeprowadzono dnia 9 października 2018 roku, a uwagi można było składać do 9 listopada 2018 roku. Podczas drugiego wyłożenia wpłynęły dwa pisma, które dały łącznie siedem uwag. Jedną Wójt uwzględnił, ale nie wymagało to wprowadzenia żadnych zmian do projektu, gdyż zapis o który wnioskowano został już uwzględniony przy pierwszym wyłożeniu. Jednej Wójt nie uwzględnił w części, a pięciu nie uwzględnił w całości.

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

W ramach procedury planistycznej sporządzona została: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska. Prognoza skutków finansowych wykazuje dodatni wynik finansowy na poziomie ok. 2,7 mln złotych. Pomimo, iż w prognoza wykazuje potrzebę wykupu terenów pod realizację celów publicznych na poziomie około 300 tysięcy złotych, przewiduje wzrost dochodów z tytułu sprzedaży działek należących do zasobu gminnego na poziomie około 1,5 mln złotych. Przede wszystkim dotyczy to terenów usługowych, na których plan miejscowy wprowadza nową zabudowę tj. 3U.

Po przeprowadzeniu całej procedury Wójt Gminy Czerwonak, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy w Czerwonaku projekt uchwały wraz z załącznikami.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej, Piaskowej” pozwoli na racjonalne zrealizowanie zabudowy o różnych funkcjach, rozbudowując jednocześnie układ komunikacyjny.

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.