

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„KOZIEGŁOWY-REJON UL.GDYŃSKIEJ I PIASKOWEJ”**

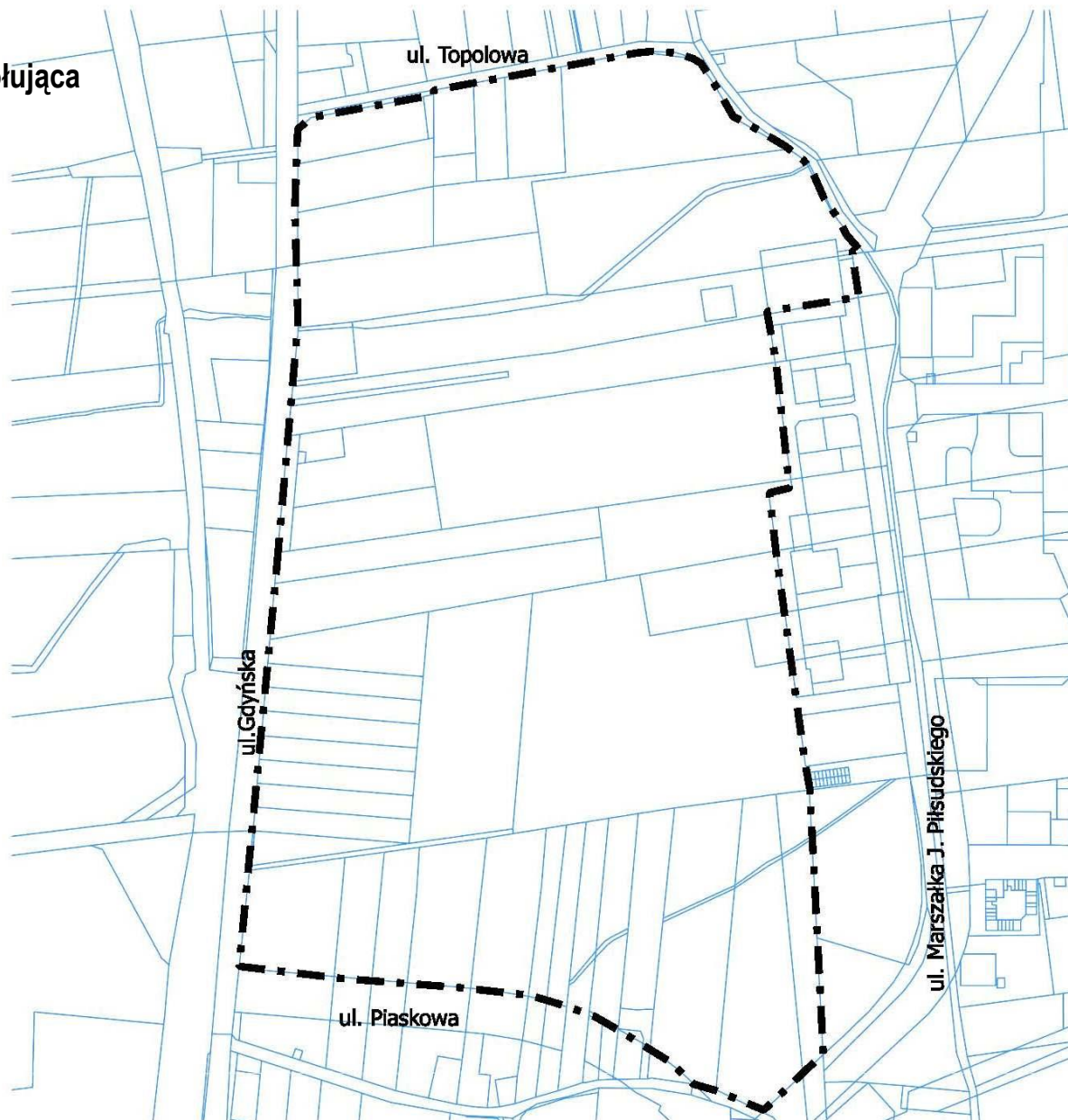
**Sesja Rady Gminy**

**21 lutego 2019 r.**

---



Granice na tle ewidencji – uchwała wywołująca



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
„KOZIEGŁOWY - REJON  
UL. GDYŃSKIEJ I PIASKOWEJ”

---

Granice opracowywania na tle ortofotomapy

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
„KOZIEGŁOWY - REJON  
UL.GDYŃSKIEJ I PIASKOWEJ”

---



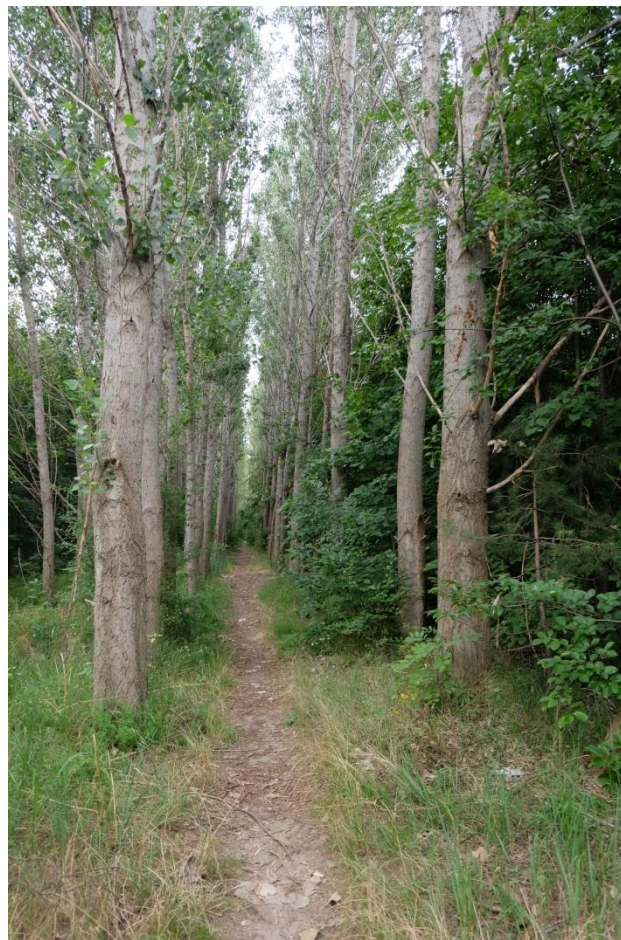




**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„KOZIEGŁOWY - REJON UL.GDYŃSKIEJ I PIASKOWEJ”**



## Inwentaryzacja fotograficzna



---

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„KOZIEGŁOWY - REJON UL.GDYŃSKIEJ I PIASKOWEJ”**



## Inwentaryzacja fotograficzna



---

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„KOZIEGŁOWY - REJON UL.GDYŃSKIEJ I PIASKOWEJ”**

## Inwentaryzacja



---

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„KOZIEGŁOWY - REJON UL.GDYŃSKIEJ I PIASKOWEJ”**



## Inwentaryzacja fotograficzna



---

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„KOZIEGŁOWY - REJON UL.GDYŃSKIEJ I PIASKOWEJ”**



## Inwentaryzacja fotograficzna



---

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„KOZIEGŁOWY - REJON UL.GDYŃSKIEJ I PIASKOWEJ”**

## Inwentaryzacja fotograficzna



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„KOZIEGŁOWY - REJON UL.GDYŃSKIEJ I PIASKOWEJ”





## Inwentaryzacja fotograficzna



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„KOZIEGŁOWY - REJON UL.GDYŃSKIEJ I PIASKOWEJ”**



## Inwentaryzacja fotograficzna



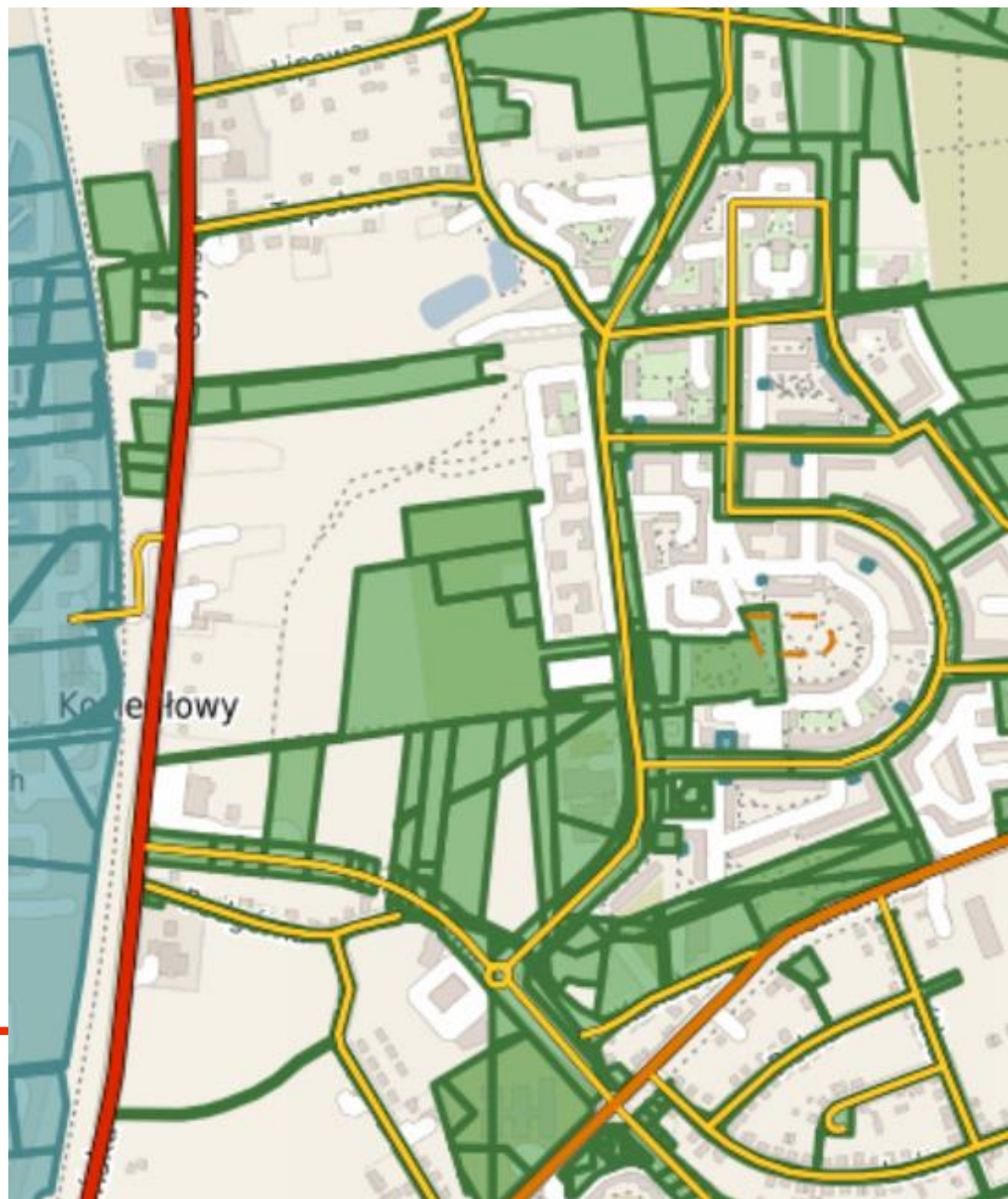
PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„KOZIEGŁOWY - REJON UL.GDYŃSKIEJ I PIASKOWEJ”



## Struktura własności

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
„KOZIEGŁOWY - REJON  
UL. GDYŃSKIEJ I PIASKOWEJ”








---



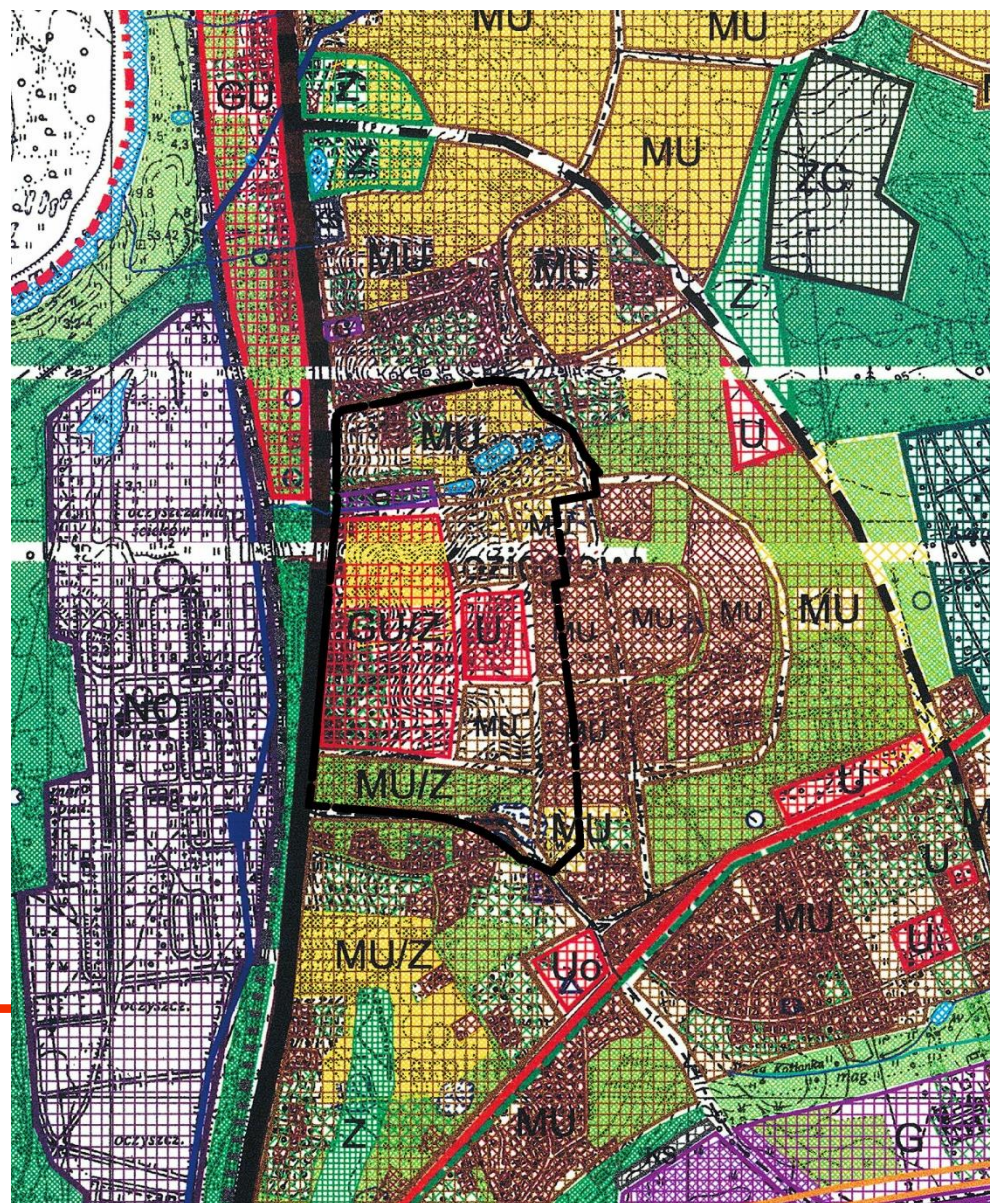


## Granice opracowywania na tle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak

### OZNACZENIA STUDIUM:

	GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
	TERENY INTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WRAZ Z DZIAŁALNOŚCIĄ USŁUGOWĄ
	TERENY INTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WRAZ Z DZIAŁALNOŚCIĄ USŁUGOWĄ / TERENY ZIELENI
	TERENY USŁUG
	TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARczo-USŁUGOWEJ / TERENY ZIELENI
	TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
	WODY

### PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOZIEGŁOWY - REJON UL.GDYŃSKIEJ I PIASKOWEJ”





# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwonak i Koziegłowy uchwalony przez Radę Gminy Czerwonak 16 lipca 2009 roku

## MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CZERWONAK I KOZIEGŁOWY

0 50 100 200m

-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
Z DOPUSZCZENIEM DZIAŁALNOŚCI HANDLOWO - USŁUGOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
-  TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
-  TEREN ZIELENI URZĄDZENIEJ
-  TEREN ZIELENI SZKOLACYJNEJ
-  TEREN ZIELENI
-  TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
-  TEREN CMENTARZA
-  TEREN LASU
-  TERENY SPORTU I REKREACJI
-  TEREN PARKINGÓW
-  TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
-  TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
-  WAŁY PRZECIWPOWODZOWE
-  OBSZAR BEZPOŚREDNIEGO  
ZAGROŻENIA POWODZIĄ





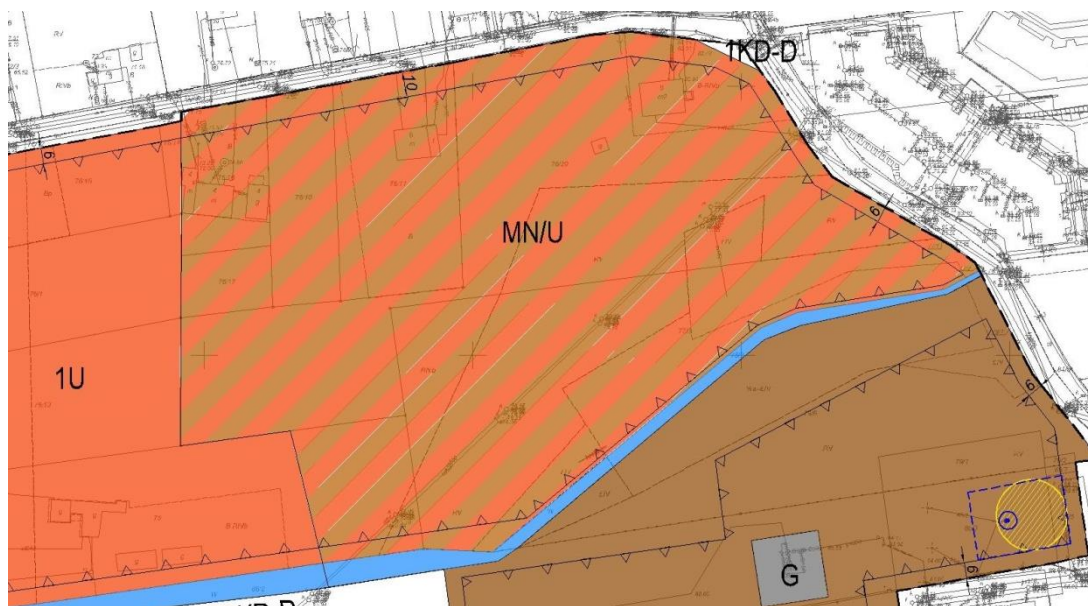
# Projekt planu

## OZNACZENIA MPZP:

	GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP, STANOWIĄCA JEDNOCZEŚNIE OBSZAR POŁOŻONY W ZASIĘGU OGRANICZEŃ WYSOKOŚCI ZABUDOWY OD LOTNISKA POZNAN/KOBYLNIC A
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	STREFA LOKALIZACJI DOPUSZCZONEJ DOMINANTY PRZESTRZENNEJ
	MNU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	US TEREN SPORTU I REKREACJI
	P/U TEREN POD OBIEKTY PRODUKCYJNE, BAZY, SKŁADY I MAGAZYNY LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	ZO TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ PÓŁ, ŁĄK, ZADRZEWIEN I WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	G TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ GAZOWNICZEJ
	KD-GP TEREN DROGI PUBLICZNEJ - GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	KD-D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH- DOJAZDOWYCH
	KD-dxr TEREN DROGI PUBLICZNEJ - CIĄG PIESZO-ROWEROWY
	WODY POWIERZCHNIOWE NA TLE INNEGO PRZEZNACZENIA







### Teren MN/U

powierzchnię zabudowy nie większą niż 25%;  
Powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejszy niż 30%;

intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,75;

wysokość budynków:

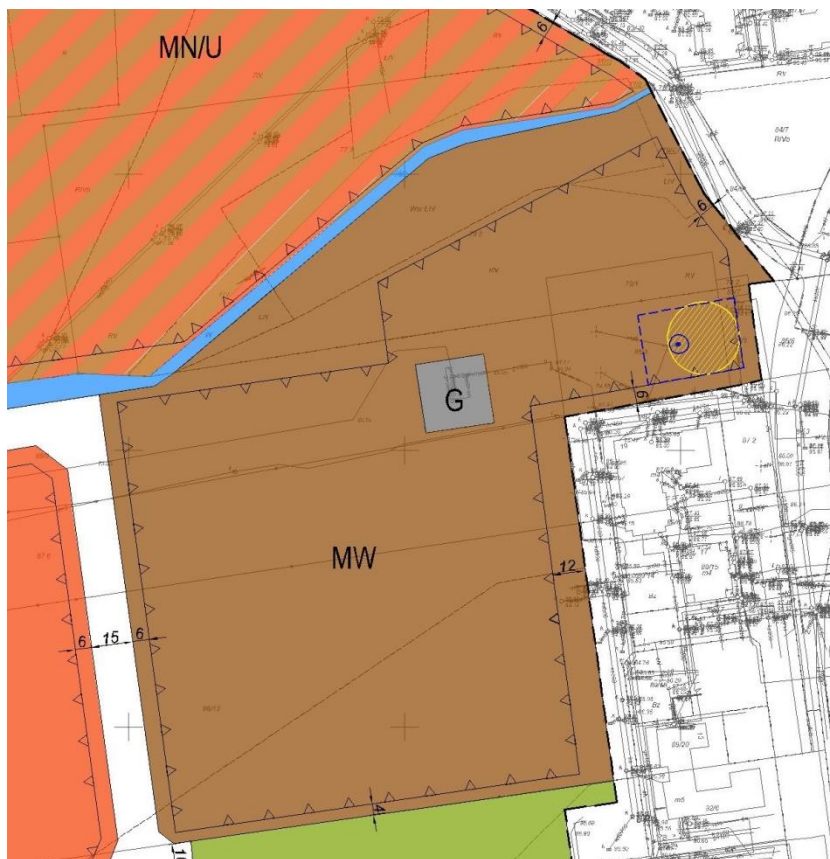
- mieszkalnych, usługowych nie większą niż 9 m,
- pomocniczych nie większą niż 5 m;

dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni;

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;

Miejsca postojowe

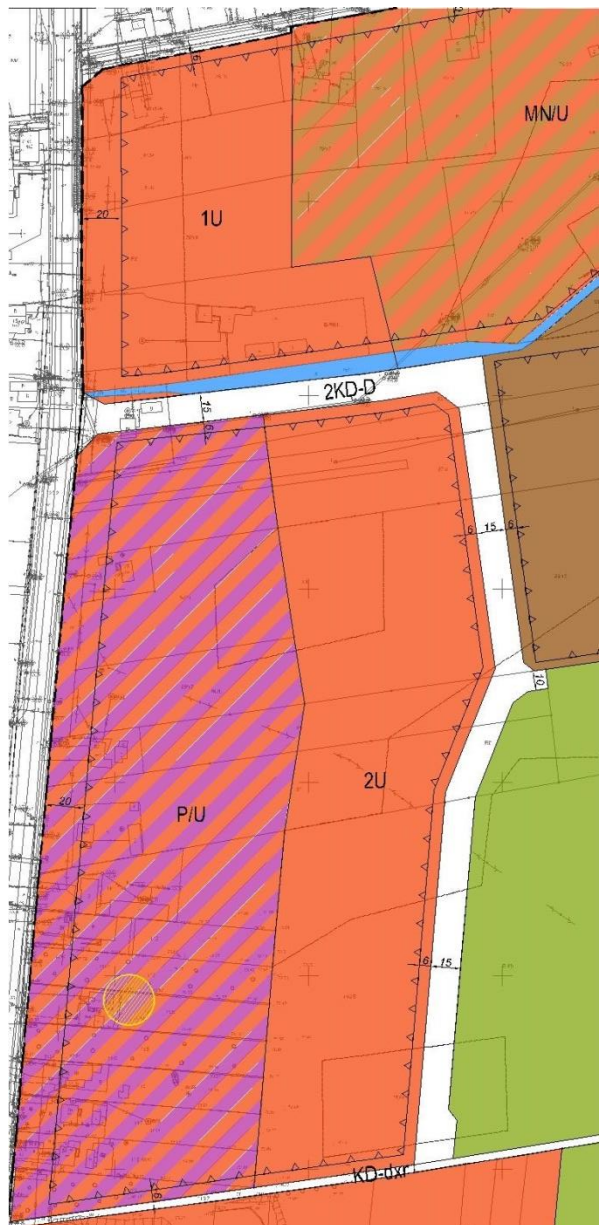
- 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
- w przypadku lokalizacji lokali usługowych, 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej



### Teren MW

- powierzchnię zabudowy nie większą niż 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejszy niż 20%;
- intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 2,4;
- wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 16 m, a w strefie lokalizacji dominanty przestrzennej wskazanej na rysunku planu, nie większą niż 22,5 m
- kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°
- powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>
- miejsca postojowe
  - 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

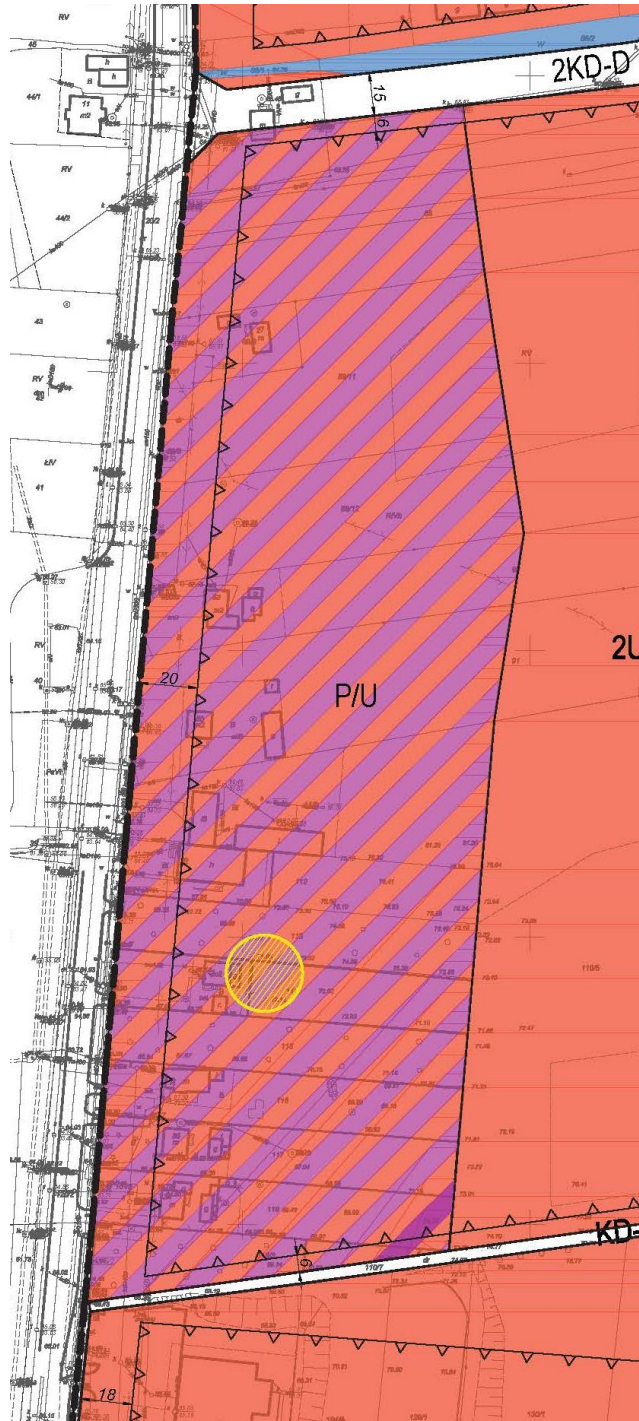




### **Teren 1U,2U,3U**

- powierzchnię zabudowy nie większą niż 40%;
- powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejszy niż 20%;
- intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 2,2;
- wysokość nie większą niż 12,0 m dla budynków, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- dowolna geometria dachów;
- powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>
- miejsce postojowe - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

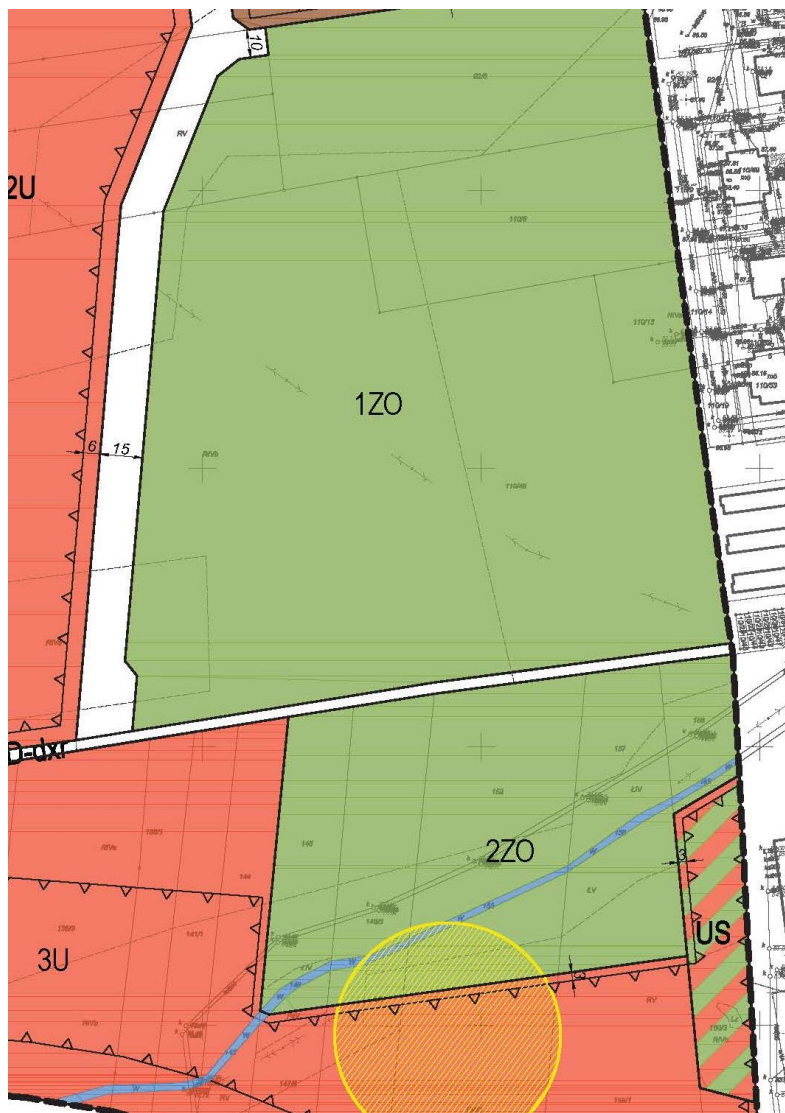




### Teren P/U

- powierzchnię zabudowy nie większą niż 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejszy niż 15%;
- intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 3,0;
- wysokość nie większą niż 16,0 m dla budynków, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- Dowolna geometria dachów;
- powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>
- Miejsce postojowe - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej





### **Teren 1 ZO, 2ZO**

- dopuszczenie lokalizacji miejsc biwakowych, stołów, ławek, z możliwością zadaszenia w formie drewnianej, o wysokości zadaszenia nie większej niż 3,5 m;
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90%;

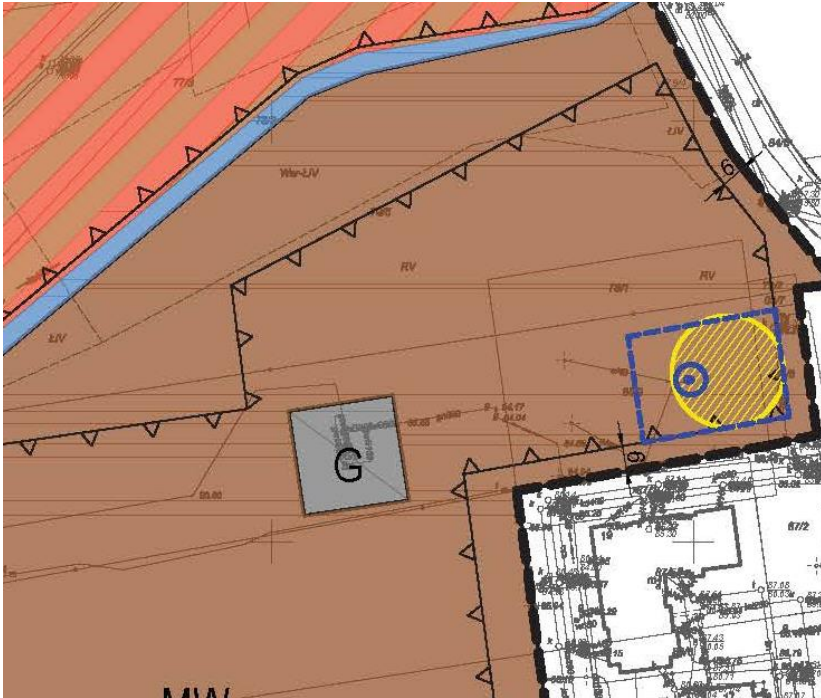


### Teren US

- powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 2,0;
- wysokość nie większą niż 12,0 m dla budynków, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- dowolną geometrię dachów;
- powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów, nie mniejszą niż 2 000 m<sup>2</sup>
- miejsca postojowe - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej



### Teren G



- lokalizację stacji gazowej i urządzeń z nią związanych;
- powierzchnię zabudowy terenu nie większą niż 25%;
- udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 20%;
- wysokość zabudowy nie większą niż 7,0 m;
- dowolną geometrię dachów;
- intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04 i nie większą niż 0,5;

---

I Wyłożenie projektu planu trwało do 18 lipca 2018 roku

Uwagi można było składać do

**6 sierpnia 2018 roku**

Wpłynęło 6 pism, które dały 14 uwag

4 uwagi zostały uwzględnione

3 nie uwzględniono w części

7 uwag zostało nieuwzględnionych

II Wyłożenie projektu planu trwało do 24 października 2018 roku

Uwagi można było składać do

**9 listopada 2018 roku**

Wpłynęło 2 pisma, które dały 7 uwag

1 uwagi zostały uwzględnione

1 nie uwzględniono w części

5 uwag zostało nieuwzględnionych

---





**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

**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

**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







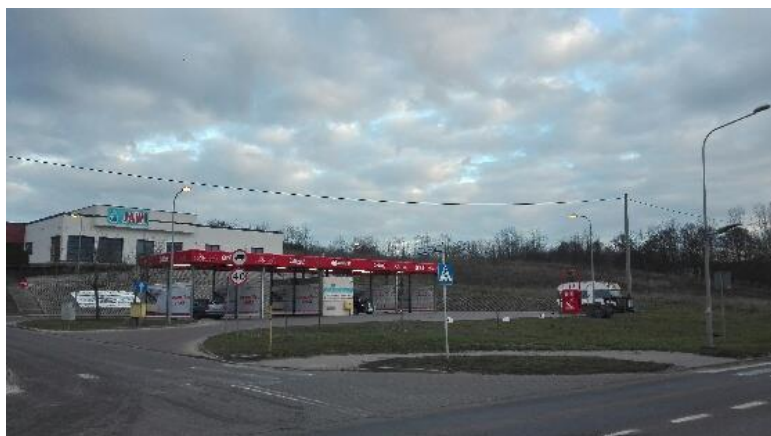












**1.2 Treść uwagi:** w przypadku nieuwzględnienia uwagi, o której mowa powyżej prośba o nie ograniczanie zabudowy (rozbudowy) do powierzchni 150 m<sup>2</sup>, lecz dopuszczenie pobudowania dwóch domów mieszkalnych na działce nr 90.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

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

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona





**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

**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



**3. 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

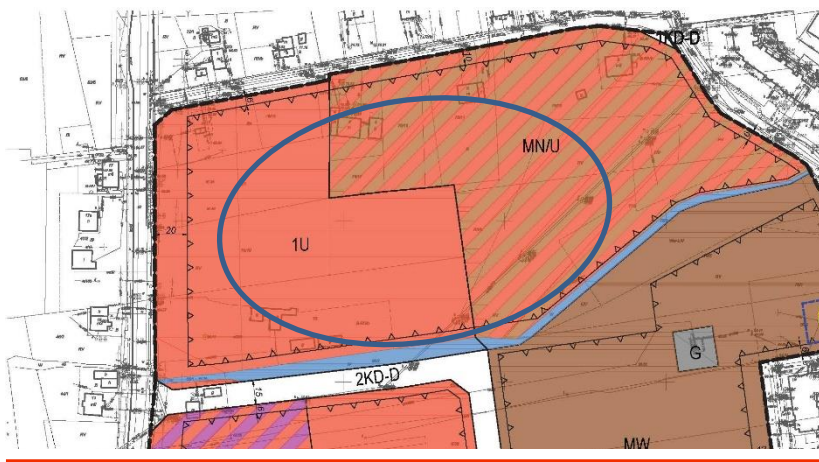




**4. Treść uwagi:** wniosek o przeznaczenie terenów 1U i 2U oraz P/U pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową oznaczonej symbolem MN/U.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona w części.

Projekt z I wyłożenia







**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

**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.

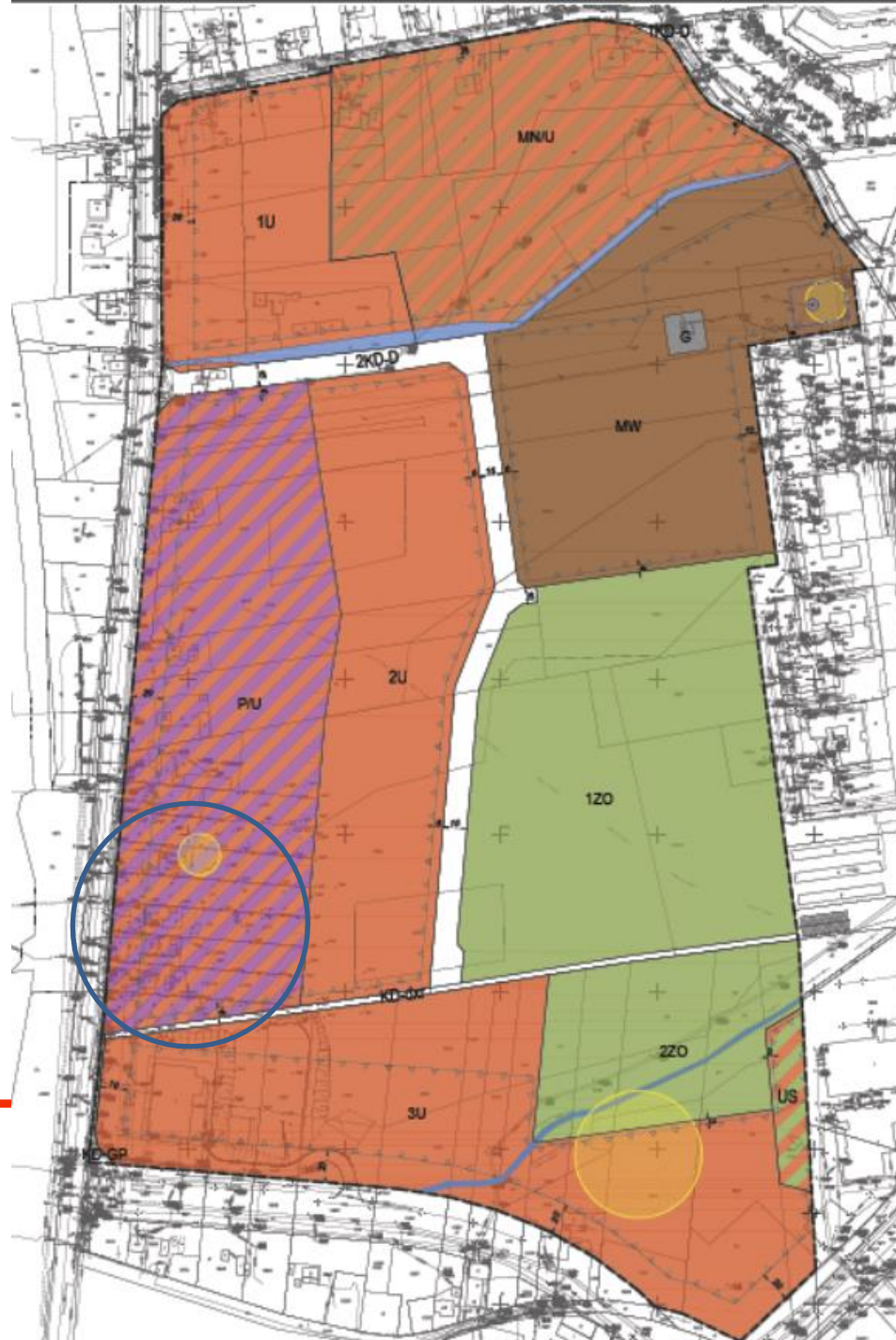
**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

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

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

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

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona



## Prognoza finansowa

### Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV

Zaktualizowana wartość netto NPV jest obecną (zdyskontowaną) wartością kosztów i efektów związanych z realizacją ocenianego przedsięwzięcia. Nie jest to suma algebraiczna pozycji z tabeli. Wartość NPV jest wynikiem formuły finansowej uwzględniającej zmienność wartości pieniądza w czasie. Opiera się na prognozowanych przepływach pieniężnych dla okresów przyszłych. Na tej podstawie można określić efektywność (opłacalność) podejmowanych działań rozwojowych (uchwalenie planu miejscowego). Oszacowano koszty budowy infrastruktury na poziomie 1 440 000 zł

		wartość	prognozowany rozkład kosztów i efektów w czasie (w okresie 10 lat funkcjonowania planu)									
		[zł]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>koszty</b>												
wykupy	wykup terenu pod drogi publiczne	301 550 zł		301 550 zł								
inwestycje	budowa ciągu pieszo-rowerowego	337 500 zł							337 500 zł			
	budowa dróg publicznych	1 996 500 zł					1 996 500 zł					
<b>RAZEM</b>			0 zł	301 550 zł	0 zł	0 zł	1 996 500 zł	0 zł	337 500 zł	0 zł	0 zł	0 zł
<b>efekty</b>												
nieruchomości	przychód ze sprzedaży gruntów inwestorom	1 504 400 zł		300 880 zł	300 880 zł	300 880 zł	300 880 zł	300 880 zł				
	podatki od nieruchomości (grunty)	85 900 zł		8 590	17 180	25 770	34 360	42 950	51 540	60 130	60 130	60 130
	wzrost podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków	1 600 000 zł			160 000 zł	320 000 zł	480 000 zł	640 000 zł	800 000 zł	960 000 zł	1 120 000 zł	1 120 000 zł
opłaty	renta planistyczna	-										
	opłaty adiacenckie z tytułu podziałów	130 000 zł				39 000 zł	26 000 zł	39 000 zł	26 000 zł			
	opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej	-										
<b>RAZEM</b>			0 zł	309 470 zł	478 060 zł	685 650 zł	841 240 zł	1 022 830 zł	877 540 zł	1 020 130 zł	1 180 130 zł	1 180 130 zł
<b>OGÓŁEM</b>			0 zł	7 920 zł	478 060 zł	685 650 zł	-1 155 260 zł	1 022 830 zł	540 040 zł	1 020 130 zł	1 180 130 zł	1 180 130 zł
<b>stopa dyskontowa</b>			0,08									
<b>NPV</b>			2 751 809 zł									

## PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOZIEGŁOWY - REJON UL.GDYŃSKIEJ I PIASKOWEJ”



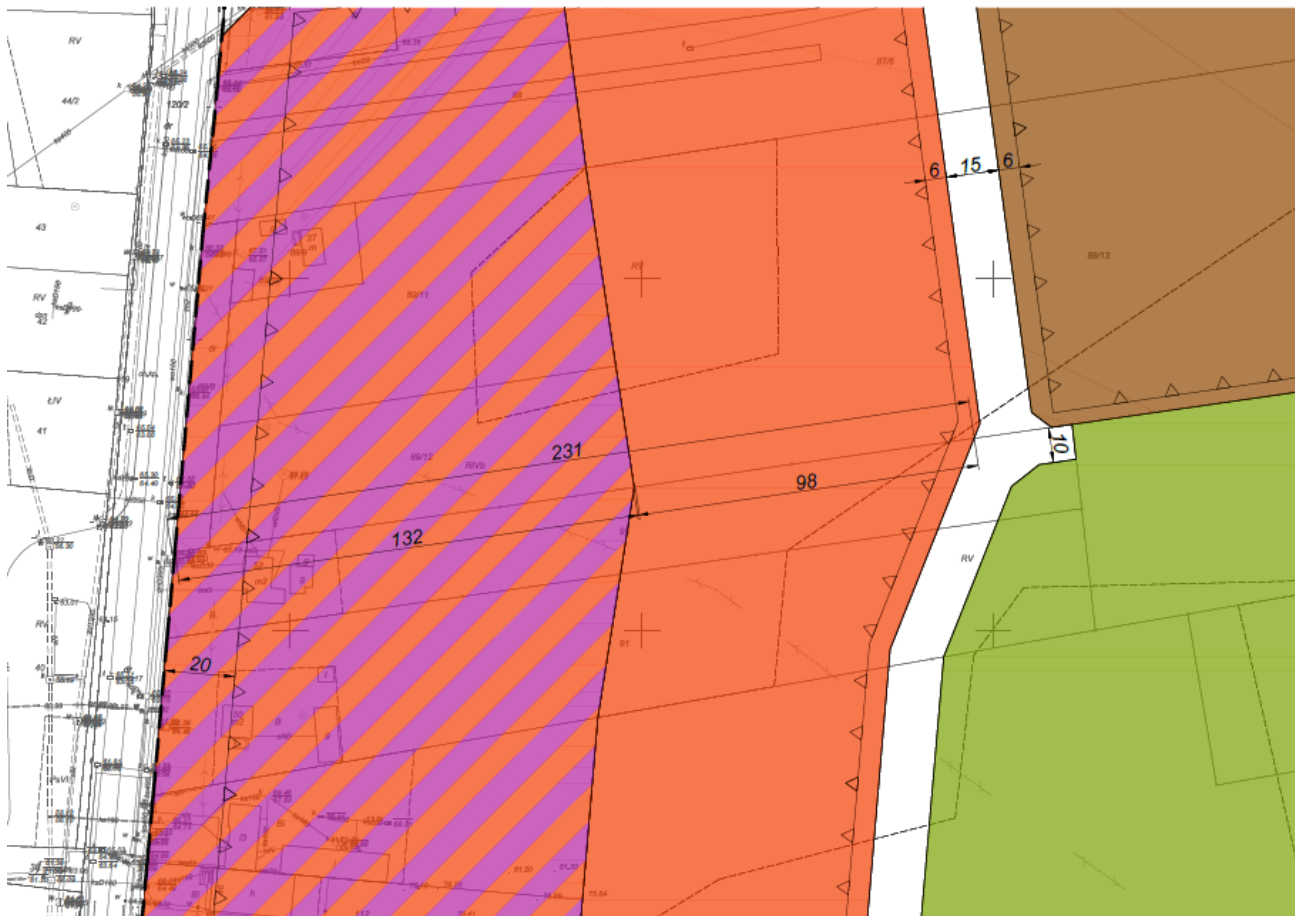


# Projekt planu

## OZNACZENIA MPZP:

	GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP, STANOWIĄCA JEDNOCZEŚNIE OBSZAR POŁOŻONY W ZASIĘGU OGRANICZEŃ WYSOKOŚCI ZABUDOWY OD LOTNISKA POZNAN/KOBYLNIC A
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	STREFA LOKALIZACJI DOPUSZCZONEJ DOMINANTY PRZESTRZENNEJ
	MNU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	US TEREN SPORTU I REKREACJI
	P/U TEREN POD OBIEKTY PRODUKCYJNE, BAZY, SKŁADY I MAGAZYNY LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	ZO TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ PÓŁ, ŁĄK, ZADRZEWIEN I WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	G TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ GAZOWNICZEJ
	KD-GP TEREN DROGI PUBLICZNEJ - GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	KD-D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH- DOJAZDOWYCH
	KD-dxr TEREN DROGI PUBLICZNEJ - CIĄG PIESZO-ROWEROWY
	WODY POWIERZCHNIOWE NA TLE INNEGO PRZEZNACZENIA





Zieleń – 265m<sup>2</sup>  
Droga – 570m<sup>2</sup>