



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 8 maja 2018 r.

Poz. 3976

UCHWAŁA NR 455/L/2018 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 20 kwietnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Koziegłowy - rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej" część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) uchwała się, co następuje:

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

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej” część A;
- 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 uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) drodze serwisowej – należy przez to rozumieć jezdnię sytuowaną w pasie drogowym, oddzieloną od jezdni głównej pasem dzielącym umożliwiającą dojazd do terenów przyległych z jednoczesnym ograniczeniem ilości zjazdów do jezdni głównej;
- 4) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość elewacji budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;

- 6) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 7) tablice informacyjnej – należy przez to rozumieć: tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) usłudze – należy przez to rozumieć wszystkie przejawy działalności służące zaspokojeniu potrzeb ludności, niebędących przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonych ustaleniami planu;
- 10) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew i krzewów o wysokości nie mniejszej niż 4,0 m.

§ 3. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszary i obiekty ochrony dóbr kultury:
 - a) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków,
 - b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) przeznaczenie terenu – oznaczone symbolem cyfrowo – literowym albo literowym;
- 7) elementy infrastruktury technicznej:
 - a) gazociągi wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną,
 - b) kolektor sanitarny,
 - c) kolektor deszczowy;
- 8) projektowany ciąg pieszy;
- 9) projektowane strefy zieleni wysokiej;
- 10) wymiarowanie linii zabudowy.

2. Rysunek planu zawiera dodatkowe elementy informacyjne w postaci:

- 1) granicy administracyjnej gminy Czerwonak;
- 2) nazw ulic.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U i 4U;
- 3) teren zieleni, oznaczony symbolem Z;
- 4) tereny dróg publicznych:
 - a) drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolami 1KD-GP i 2KD-GP,
 - b) droga klasy zbiorczej, oznaczona symbolem KD-Z,
 - c) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się przekroczenia elementów zabudowy, w szczególności: wykuszy, gzymsów, okapów, balkonów, tarasów, klatek schodowych, pochylni, schodów;
- 2) na terenie 3U:
 - a) zachowanie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków usytuowanych poza obszarem ograniczonym przez linie zabudowy, bez prawa ich rozbudowy,
 - b) dopuszczenie zachowania oraz przebudowy i rozbudowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z uwzględnieniem pkt 2 lit. a oraz §10 pkt 4;
- 3) na terenie 1MN/U dopuszczenie zachowania zabudowy usytuowanej poza obszarem ograniczonym przez linie zabudowy, bez prawa jej rozbudowy;
- 4) na terenie 3MN/U lokalizację ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,0 m²,
 - b) na terenach MN/U obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 300,0 m²,
 - c) dla obiektów usługowych wejść do pomieszczeń technicznych i gospodarczych lub wielostanowiskowych miejsc przeładunku od strony dróg publicznych, w tym dróg zlokalizowanych poza granicą planu,
 - d) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - e) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - obiektów na terenach U i MN/U służących zapewnieniu bezpieczeństwa i ochrony mienia lub obsługi parkingów i garaży,
 - wiat przystankowych komunikacji zbiorowej, kiosków ulicznych i kiosków wbudowanych w wiaty przystankowe komunikacji zbiorowej – na terenach dróg publicznych i terenach dróg wewnętrznych;
 - f) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z uwzględnieniem §18,
 - g) na terenie Z ogrodzeń, z wyłączeniem ogrodzeń towarzyszących placom zabaw, z uwzględnieniem §18,
 - h) tablic informacyjnych i urządzeń reklamowych oraz szyldów, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, z uwzględnieniem §18;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem szczegółowych ustaleń planu,
 - b) obiektów małej architektury, w tym placów zabaw, z uwzględnieniem §18,
 - c) tablic i urządzeń reklamowych:
 - na terenach MN/U i U, wyłącznie jako umieszczanych na elewacjach budynków usługowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 5,0 m²,
 - w wiatach przystankowych komunikacji zbiorowej,
 - d) szyldów, o powierzchni nie większej niż 1,5 m², wyłącznie na elewacjach budynków, z uwzględnieniem lit. e,
 - e) na terenach U nie więcej niż dwóch wolno stojących szyldów na każdej działce budowlanej o wysokości nie większej niż 9,0 m i o powierzchni nie większej niż 10,0 m²,
 - f) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 3,0 m, wyłącznie na terenach dróg publicznych i zieleni,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) dojsć i dojazdów,

- i) urządzeń budowlanych,
- j) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 5 lit. d.

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

- 1) na terenach wyłączonych z zabudowy zachowanie ukształtowania terenu;
- 2) nasadzenia zieleni wysokiej:
 - a) na terenie Z, z uwzględnieniem elementów infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu,
 - b) na terenach 1U i 1MN/U w projektowanych strefach zieleni wysokiej wskazanych na rysunku planu;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, w tym zielenią urządzoną na terenach MN/U, U, KD-GP, KD-Z i KD-D z uwzględnieniem szczegółowych ustaleń planu;
- 4) na terenach komunikacji zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, przy czym przy przebudowie układu drogowego dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew kolidujących z tą inwestycją, a nowe nasadzenia drzew w pasie drogowym dopuszcza się pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną;
- 5) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji ustaleń planu do urządzenia zieleni na obszarze planu lub usunięcie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gromadzenie, segregację i zagospodarowanie odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, umożliwiających obniżenie poziomu hałasu komunikacyjnego, w tym przegród przeciwhałasowych;
- 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych:
 - a) na terenach MN/U,
 - b) na terenie 3U w przypadku zachowania zabudowy mieszkaniowej;
- 9) na terenach U zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych lub funkcji w obiektach o innym przeznaczeniu wymagających zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 11) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) na terenach MN/U stacji paliw,
 - c) instalacji do spopielania zwłok – krematoriów;
- 12) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wskazanych na rysunku planu;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków pod nr AZP 51-28/126, AZP 52-28/18, AZP 52-28/19, AZP 52-28/20, będących pozostałościami pradziejowego i historycznego osadnictwa, wskazanych na rysunku planu poprzez nakaz:
 - a) prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) uzyskania decyzji na prowadzenie działań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) ujednoczenie obiektów małej architektury, oświetlenia oraz nawierzchni na terenach KD-GP, KD-Z, KD-D i KDW oraz projektowanego ciągu pieszego na terenie 3MN/U, wskazanego na rysunku planu;
- 2) nasadzenia drzew i krzewów na terenie KD-Z, z uwzględnieniem elementów infrastruktury technicznej i przepisów odrębnych;
- 3) na terenie Z dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych, z uwzględnieniem elementów infrastruktury technicznej i przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków, jako wolno stojących;
- 2) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i jednego usługowego na każdej działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku garażowego albo gospodarczego, albo garażowo-gospodarczego,
 - b) jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) powierzchnię zabudowy budynku garażowego albo gospodarczego, albo garażowo-gospodarczego nie większą niż 50,0 m²;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, nie mniejszą niż 800,0 m²;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego do 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynku usługowego do 11,0 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dla budynku garażowego albo gospodarczego, albo garażowo-gospodarczego do 5,0 m, nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) dla obiektu tymczasowego służącemu zapewnieniu bezpieczeństwa i ochrony mienia lub obsługi parkingów i garaży do 3,6 m, nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,2;
- 10) dachy strome, z dopuszczeniem dachów płaskich osłoniętych attyką dla budynku garażowego albo gospodarczego, albo garażowo-gospodarczego;
- 11) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym dla terenu 1MN/U do drogi zlokalizowanej poza planem (ul. Podgórna), lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 12;
- 12) dla terenu 1MN/U zakaz dostępu dla samochodów do terenu 1KDW;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §17 pkt 5-8.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U i 4U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych, jako wolno stojących,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wielopoziomowych garaży otwartych, jako wolno stojących, dobudowanych lub zblokowanych z budynkiem usługowym,

- b) murowanych garaży wielostanowiskowych, jako wolno stojących, dobudowanych lub zblokowanych z budynkiem usługowym,
- c) jednej kondygnacji podziemnej,
- d) stanowisk postojowych albo garaży w parterach budynków lub kondygnacjach podziemnych;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, nie mniejszą niż 1000,0 m²;
- 4) na terenie 3U dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego w przypadku jego rozbudowy nie większą niż 150,0 m² oraz wysokość nie większą niż 7,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku usługowego do 16,0 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budowli do 18,0 m,
 - c) dla garaży wielopoziomowych do 14,0 m, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - d) dla garaży wielostanowiskowych do 4,0 m, nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - e) dla obiektu tymczasowego służącemu zapewnieniu bezpieczeństwa i ochrony mienia lub obsługi parkingów i garaży do 3,6 m, nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,5 i nie większą niż 2,4;
- 9) dachy płaskie na terenach 1U, 2U i 4U;
- 10) dachy płaskie lub strome na terenie 3U;
- 11) dostęp, do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) dostęp terenu 1U do dróg publicznych wyłącznie poprzez teren 1KDW, lub bezpośrednio na 1KD-D,
 - b) dostęp terenów 2U i 3U do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza planem (ul. Gdyńska) wyłącznie na jej drogę serwisową, z dopuszczeniem dostępu terenu 3U do terenu KD-Z, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) zakazuje się połączenia i możliwości przejazdu z terenów 2KDW i 3KDW do terenu KD-Z, poprzez teren 3U;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §17 pkt 5-8.

§ 11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną nie mniejszą niż 10 000 m²;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dróg technicznych, dla obsługi i konserwacji sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) utwardzanie ciągów przeznaczonych dla ruchu pieszego lub rowerowego wyłącznie za pomocą naturalnych materiałów przepuszczających wody opadowe lub roztopowe;
- 5) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, ograniczony do pojazdów obsługi technicznej.

§ 12. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-GP, 2KD-GP, KD-Z, 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D ustala się:

- 1) w zakresie klasyfikacji dróg publicznych:

- a) na terenach KD-GP – drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) na terenie KD-Z – drogę klasy zbiorczej,
 - c) na terenach KD-D – drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) na terenie 1KD-GP lokalizację fragmentu chodnika oraz ścieżki rowerowej;
 - 4) na terenie 2KD-GP lokalizację:
 - a) fragmentu chodnika oraz ścieżki rowerowej,
 - b) fragmentu skrzyżowania,
 - c) zieleni wysokiej wzdłuż terenu 3U;
 - 5) na terenie KD-Z:
 - a) lokalizację jezdni oraz obustronnych chodników, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) uwzględnienie rozwiązań ułatwiających ruch rowerowy, w tym dopuszczenie, w miejscach ograniczeń, zamiany chodnika na ścieżkę pieszo-rowerową,
 - c) dopuszczenie lokalizacji nowych przystanków autobusowych wyłącznie w formie zatok lub na dodatkowym pasie ruchu;
 - 6) na terenie 1KD-D lokalizację fragmentu placu do zawracania dla samochodów;
 - 7) na terenach 2KD-D i 3KD-D lokalizację jezdni oraz obustronnych chodników, z dopuszczeniem w miejscach ograniczeń terenowych jednostronnego chodnika;
 - 8) zakaz powiązań dla samochodów terenu 1KD-D z terenem 1KD-GP;
 - 9) dopuszczenie na terenie KD-Z lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów.

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem, w miejscach ograniczeń terenowych, ich zamiany na pieszo-jezdnię;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych dla samochodów, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów,
 - b) nasadzeń zieleni urządzonej w pasie drogowym, pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną.

§ 14. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych

w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się granic terenów przeznaczonych do scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu następujących parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do przyległej drogi pomiędzy 80° a 120°.

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz na terenie **Z**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym wskazanych na rysunku planu:
 - a) gazociągów wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną,
 - b) kolektora deszczowego,
 - c) kolektora sanitarnego;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami wynikających z położenia obszaru planu w otoczeniu lotniska Poznań/Kobylnica oraz w zasięgu działania lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych mogących stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) parametry dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich, elementów uspokojenia ruchu, przegród przeciwhałasowych, schodów, pochylni;
- 5) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
 - b) na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 20 miejsc postojowych,
 - c) na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 20 miejsc postojowych,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 20 miejsc postojowych,
 - e) na każde 100 łóżek w obiektach hotelowych: 25 miejsc postojowych,
 - f) na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-e: 20 stanowisk postojowych;
- 6) zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 10 stanowisk postojowych,
 - b) na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 10 stanowisk postojowych,
 - c) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 7 stanowisk postojowych,
 - d) na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-c: 10 stanowisk postojowych;
- 7) zapewnienie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) w przypadku lokalizacji usług zapewnienie miejsc do przeładunku towarów, poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 5-7;
- 9) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) na terenach MN/U i Z zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania lub odprowadzanie ich do kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem pkt 13, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) na terenach KD-GP, KD-Z, KD-D i KDW odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów przydrożnych;
- 12) na terenach U odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej a w przypadku lokalizacji placów i parkingów dla samochodów nakaz ich uprzedniego podczyszczenia, z uwzględnieniem pkt 13, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów przyległych do dróg publicznych wskazanych na rysunku planu do kanalizacji deszczowej lub rowów przydrożnych stanowiących odwodnienie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji odprowadzenia do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) odprowadzenie ścieków przemysłowych po uprzednim podczyszczeniu do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 16) zaopatrzenie w:
 - a) wodę pitną z sieci wodociągowej,
 - b) gaz z sieci gazowej,
 - c) ciepło z sieci ciepłej, z dopuszczeniem stosowania paliw ciekłych, gazowych, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej do indywidualnych systemów ogrzewania, z uwzględnieniem §6 pkt 12,
 - d) energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 17) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, w szczególności na terenach U, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) dopuszczenie:
 - a) robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, sieci transmisyjnej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego,
 - b) skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przełożenia sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących lub wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, z uwzględnieniem lit. e,
 - e) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej:
 - powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,3,
 - wysokość nie większą niż 3,6 m,
 - dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 25,0 m²,
 - dostęp do dróg publicznych, w tym do dróg zlokalizowanych poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w §5 pkt 5 lit. f-h oraz pkt 6 lit. b obowiązują do czasu podjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 21. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Czerwonak.

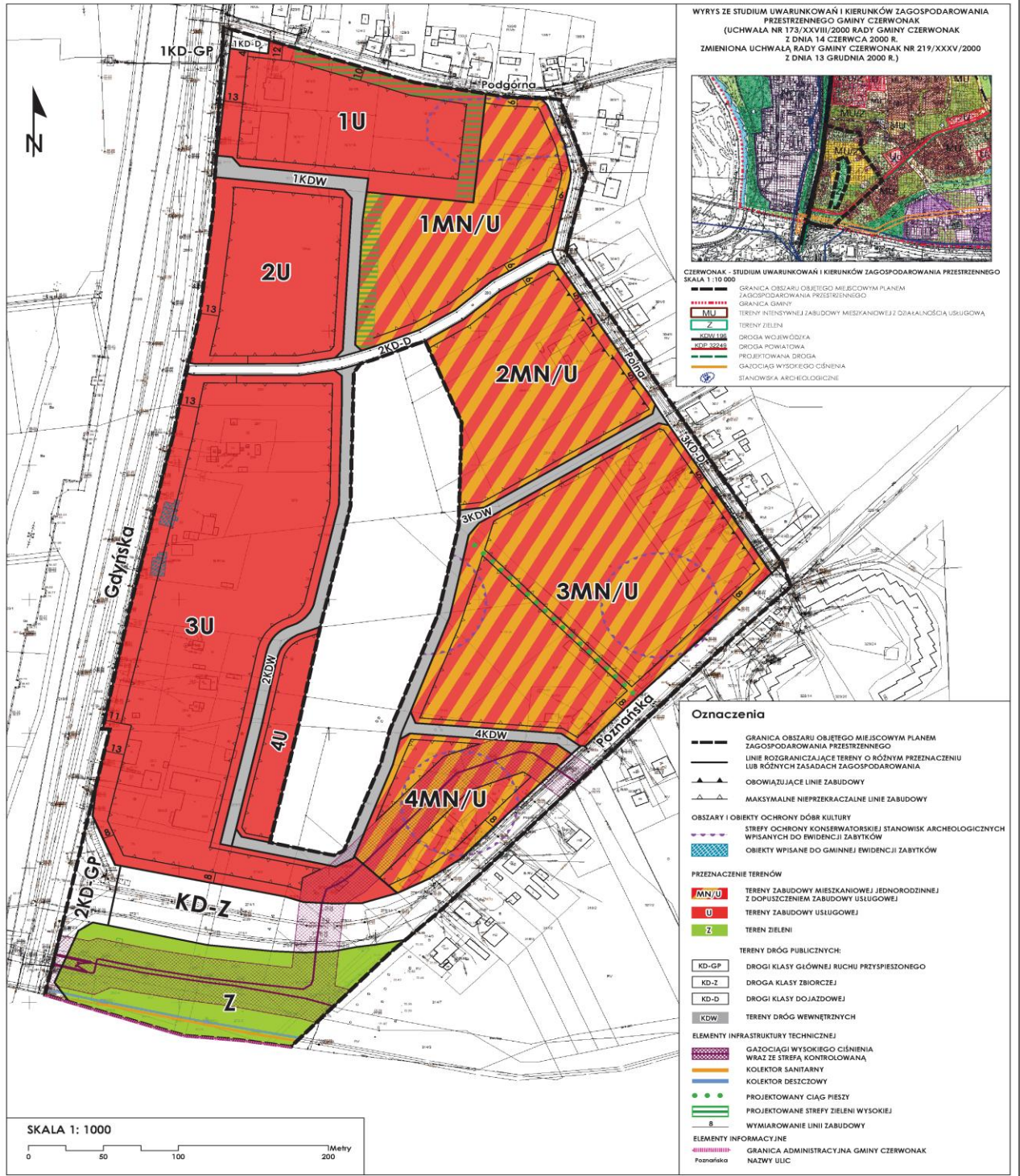
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Czerwonak
(-) Marcin Wojtkowiak

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 455/L/2018
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 20 kwietnia 2018 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"KOZIEGŁOWY - REJON ULICY GDYŃSKIEJ I POZNAŃSKIEJ" CZĘŚĆ A**

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 455/L/2018
RADY GMINY CZERWONAK
Z DNIA 20 KWIEŃNIA 2018 R.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 455/L/2018
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 20 kwietnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej” część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875,2232 oraz z 2018 r. poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073,1566) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Uwagi złożone w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu, tj. w terminie od 16 maja do 14 czerwca 2017 roku oraz w terminie składania uwag do dnia 29 czerwca 2017 r.:

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna, dotyczy działki nr 273/1 obręb Koziegłowy.

- 1) Treść uwagi: Proszę o wykreślenie z projektu planu, w paragrafie 10 ust. 11) litera b) słów „z zakazem dla terenu 3U dostępu dla samochodów do terenu KD-Z”. Zaproponowane w wyłożonym projekcie planu rozwiązanie obsługi komunikacyjnej terenu 3U, poprzez drogę 3 KDW i 4KDW wyklucza w praktyce z zainwestowania (tj. gospodarczego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem w projekcie planu) tereny 3U oraz 4U.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Zapis o zakazie zjazdu z terenu 3U na teren KD-Z wynika z uzgodnień z Zarządem Dróg Powiatowych oraz Zarządem Powiatu w Poznaniu. Pismem odpowiednio z dnia 6 lutego 2017 r. oraz pismem z dnia 10 lutego 2017 r., odmówili oni uzgodnienia projektu planu w proponowanym kształcie obsługi komunikacyjnej. W odmowie uzgodnienia jest napisane: „(...) w projekcie planu należy umieścić zapis o zakazie zjazdu z drogi oznaczonej jako KD-Z na drogę 3KDW oraz z KD-Z na działki o numerach ewidencyjnych 274/2 i 273/1 obręb Koziegłowy (...)”. Wskazano na niedopuszczalne lokalizowanie zjazdu z uwagi na bliskość skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 196 (ulica Gdyńska) czy klasę drogi KD-Z jako zbiorczej, na której należy ograniczać liczbę miejsc kolizyjnych, w tym zjazdów. Przed ukończeniem procedury planistycznej wpłynęła zmiana stanowiska zarządcy drogi i uwaga została częściowo uwzględniona.

- 2) Treść uwagi: Proszę o zmianę w paragrafie 10 ustęp 6) „udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10 % powierzchni działki budowlanej”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W planie zaproponowano udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową. Dopuszczona, poza tym ograniczeniem powierzchnia jest w pełni wystarczająca do realizacji funkcji przewidzianej na tym terenie oraz umożliwia odpływ wód powierzchniowych z zabudowanych lub utwardzonych powierzchni.

§ 2. Uwagi złożone w trakcie II wyłożenia do publicznego wglądu, tj. w terminie od 7 września do 10 października 2017 roku oraz w terminie składania uwag do dnia 25 października 2017 r.:

1. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne, dotyczy działek nr 288 i 289 obręb Koziegłowy.

- 1) Treść uwagi: W związku z procedurą ustalania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Czerwonak i Koziegłowy wnioskujemy o zmianę przeznaczenia całości naszej działki nr 288 o powierzchni 1,47 ha oraz działki nr 289 o powierzchni 0,25 ha określonych w projekcie jako teren zieleni na budownictwo mieszkaniowe.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Część działki nr 288, znajdująca się w granicach planu, przeznaczona jest w planie pod zabudowę usługową z uwagi na sąsiedztwo z Centralną Oczyszczalnią Ścieków w Koziegłowach oraz drogą wojewódzką nr 196 (ulica Gdyńska), która docelowo ma zostać rozbudowana do drogi głównej

ruchy przyspieszonego. Sąsiedztwo to jest i będzie na tyle uciążliwe, iż nie jest wskazane przeznaczenie jej na cele mieszkaniowe.

Część działki nr 289, znajdującej się w granicach planu, przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Ustalenia planu nie zabraniają lokalizowania na tym terenie tylko zabudowy mieszkaniowej.

Plan nie dotyczy pozostałych części wnioskowanych działek. Znajdują się one w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej” część B.

2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

- 1) Treść uwagi: §5 punkt 6, podpunkt f), na terenie U nie więcej niż 2 wolno stojących szyldów na każdej działce o wysokości nie większej niż 9,0 m i o powierzchni nie większej niż 12 m².

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Powierzchnię szyldu ustalono na nie większą niż 10,0 m² kierując się zachowaniem ładu przestrzennego. Ustalenia planu w zakresie szyldów będą obowiązywały do czasu podjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 455/L/2018
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 20 kwietnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Czerwonaku o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej” część A 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073,1566) 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.