

**UCHWAŁA NR ...../...../2024**  
**RADY GMINY CZERWONAK**  
z dnia ..... 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Czerwonak uchwala, co następuje:

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Polnej i Piaskowej”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Nr 778/LXXII/2023 Rady Gminy Czerwonak z dnia 23 listopada 2023r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1*;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*;
  - 3) 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 - *załącznik nr 3*;
  - 4) zbiór danych przestrzennych dotyczących planu – *załącznik nr 4*.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek garażowy z częścią gospodarczą;
- 2) budynku mieszkaniowo-usługowym – należy przez to rozumieć budynek zawierający nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) reklamie emitującej światło zmienne – należy przez to rozumieć reklamę, tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe wyświetlające treści reklamowe przy pomocy urządzeń multimedialnych, w szczególności ekranów i wyświetlaczy LED, LCD, w formie ruchomych obrazów i efektów wizualnych;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

### § 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 2) teren usług oświaty, oznaczony symbolem Uo;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 5) teren drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDGP;
- 6) tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ;
- 7) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

### § 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji reklam emitujących światło zmienne;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 4) i 5);
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenie 1U, 2U tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na elewacji budynku, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 15 m<sup>2</sup> lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m<sup>2</sup> lub wolnostojących o wysokości do 5,0m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszczenie lokalizacji na terenie 1MN/U tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 7,0m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 48 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów umieszczanych na elewacji budynku, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 15 m<sup>2</sup> lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej

- działce nieprzekraczającej 9 m<sup>2</sup> lub wolnostojących o wysokości do 5 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o wysokości do 3 m i o powierzchni nieprzekraczającej 9 m<sup>2</sup>;
  - 8) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
  - 9) zakaz lokalizacji nowych budynków na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania, na terenach MN/U, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania, na terenie Uo, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej, w tym zieleni o układzie piętrowym o szerokości minimalnej 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się lokalizację dojeżdż, dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Wyznacza się tereny ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-28/126, w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg publicznych, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 8.1. Dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków:
  - a) mieszkalnych jednorodzinnych albo mieszkalno-usługowych wolno stojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,
  - b) usługowych wolno stojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku usługowego na działce budowlanej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji, w ramach działki budowlanej, jednego budynku wymienionego w lit. a) i jednego budynku wymienionego w lit. b);

- 2) lokalizację jednego budynku pomocniczego wolno stojącego o maksymalnej powierzchni  $50 \text{ m}^2$  lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni  $50 \text{ m}^2$  na działce;
- 3) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż  $0,5 \text{ m}$  nad istniejącym poziomem terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej  $2000 \text{ m}^2$ ;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;
- 6) dopuszczenie lokalizacja obiektów sportu i rekreacji;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od  $0$  do  $0,60$ ;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy –  $30\%$  powierzchni działki,
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego –  $40\%$  powierzchni działki;
- 10) geometrię dachów budynków i wiat: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od  $20^\circ$  do  $45^\circ$ ;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż  $9,0 \text{ m}$  dla budynków o dachach stromych,
  - c) nie więcej niż  $7,0 \text{ m}$  dla budynków o dachach płaskich,
- 12) wysokość budynków pomocniczych:
  - a) nie więcej niż  $4,5 \text{ m}$  dla budynków o dachach stromych,
  - b) nie więcej niż  $3,5 \text{ m}$  dla budynków o dachach płaskich;
- 13) wysokość wiat: nie więcej niż  $4,5 \text{ m}$ ;
- 14) zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu lub beżu stanowiących co najmniej  $80\%$  powierzchni całkowitej elewacji budynku, przy czym ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki;
- 15) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek, z palety barw czerwieni lub odcieni szarości;
- 16) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż  $- 1000 \text{ m}^2$ , przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększenia sąsiednich nieruchomości.

2. Dla terenu Uo ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usług oświaty, administracji i zdrowia;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw;
- 4) dopuszczenie lokalizacja obiektów sportu i rekreacji;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 6) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż  $0,5 \text{ m}$  nad istniejącym poziomem terenu;
- 7) zakaz lokalizacji blaszanych budynków;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od  $0$  do  $2,0$ ;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy –  $50\%$ ;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego –  $20\%$  powierzchni działki;
- 11) geometrię dachów budynków: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od  $20^\circ$  do  $45^\circ$ ;
- 12) wysokość budynków:

- a) do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż 15,0 m,
- 13) wysokość wiat: nie więcej niż 7,0 m;
- 14) wysokość budowli: nie więcej niż 11,0 m;
- 15) zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu lub beżu stanowiących co najmniej 80% powierzchni całkowitej elewacji budynku, przy czym ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki;
- 16) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek, z palety barw czerwieni lub odcieni szarości;
- 17) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż - 1200 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększenia sąsiednich nieruchomości.
3. Dla terenów 1U, 2U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej;
  - 2) lokalizację usług nieuciążliwych;
  - 3) lokalizację wyłącznie jednego budynku usługowego wolno stojącego na jednej działce;
  - 4) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu;
  - 5) zakaz lokalizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - 6) zakaz lokalizacji blaszanych budynków usługowych;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji wiat;
  - 8) dopuszczenie lokalizacja obiektów sportu i rekreacji;
  - 9) na terenie 2U dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią lub w granicy z działką sąsiednią;
  - 10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,0;
  - 11) maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu 1U – 45%;
  - 12) maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu 2U – 50%;
  - 13) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego dla terenu 1U – 30% powierzchni działki;
  - 14) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego dla terenu 2U – 15% powierzchni działki;
  - 15) geometrię dachów budynków: dachy dowolne z zastrzeżeniem pkt. 16);
  - 16) w przypadku zastosowania dachów stromych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°;
  - 17) wysokość budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) nie więcej niż 11,0 m;
  - 18) wysokość wiat: nie więcej niż 3,5 m;
  - 19) wysokość budowli: nie więcej niż 11,0 m;
  - 20) zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu lub beżu stanowiących co najmniej 80% powierzchni całkowitej elewacji budynku, przy czym ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki;

- 21) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek, z palety barw czerwieni lub odcieni szarości;
  - 22) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż - 1200 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększenia sąsiednich nieruchomości.
4. Dla terenu E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszczenie budowy, przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - 2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
    - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki;
    - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80% powierzchni działki;
    - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
    - 6) dachy dowolne;
    - 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 35 m<sup>2</sup>.
  5. Dla terenu KDGP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - 1) klasę główną ruchu przyspieszonego drogi;
    - 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
    - 3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, , m.in. stanowisk postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  6. Dla terenów 1KDZ, 2KDZ ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - 1) klasę zbiorczą drogi;
    - 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
    - 3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, , m.in. stanowisk postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  7. Dla terenu KDD ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - 1) klasę dojazdową drogi;
    - 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
    - 3) dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, , m.in. stanowisk postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Nie ustala się 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.

**§ 10. 1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) na terenach MN/U – 20 m,
    - b) na terenach U – 30 m,
    - c) na terenach Uo – 35 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki:
    - a) na terenach MN/U – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach U – 1200 m<sup>2</sup>,
    - c) na terenach Uo – 1200 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem na terenie objętym koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, nr 3/2019/Ł, wydaną przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustala się co najmniej 4% udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki, na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług albo 1 stanowisko na 5 zatrudnionych w usługach oświaty;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych terenów komunikacji z wyłączeniem terenu KDGP;
- 5) zakaz lokalizacji bezpośrednich włączeń komunikacyjnych na teren drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDGP;
- 6) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z instalacji odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

- 9) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji do szczelnego zbiornika bezodpływowego;
- 10) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 14.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

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

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



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../2024**  
**RADY GMINY CZERWONAK**  
z dnia ..... 2024 r.

Wójt Gminy Czerwonak przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Polnej i Piaskowej” na podstawie uchwały nr 316/XXXI/2021 Rady Gminy Czerwonak z dnia 11 lutego 2021 r.

Celem opracowania planu jest wyznaczenie nowych zasad zagospodarowania przestrzennego. W planie zostaną określone parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady obsługi komunikacyjnej omawianego obszaru. Opracowany dokument pozwoli na kompleksowe zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury i intensywności zabudowy do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych przedmiotowego terenu oraz jego otoczenia.

Rada Gminy Czerwonak w dniu 11 lutego 2021 r. podjęła Uchwałę Nr 316/XXXI/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Polnej i Piaskowej”, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszenie Wójta Gminy Czerwonak o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu ..... r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od dnia publikacji. Obwieszczenie Wójta Gminy Czerwonak o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszane w dniu ..... r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od dnia wywieszenia obwieszczenia. Jednocześnie zawiadomieniem z ..... poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W ustalonym terminie wpłynęło .... wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz od osób prywatnych. Wójt Gminy Czerwonak podjął rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia zebranych wniosków.

Następnie został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu szczegółowo określił zasady zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz poprzez określenie poszczególnych funkcji zagospodarowania terenów.

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 4) 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."*

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1) - 13) ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 10) ustawy wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a

także stan władania gruntami. Ustalone parametry zabudowy nawiązują do istniejącego zagospodarowania i umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zachowane na mocy art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ww. ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych, oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

Zgodnie art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

*1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Plan w większości wprowadza tereny o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych, zaproponowany układ komunikacyjny stanowi kontynuację i usankcjonowanie istniejącej sieci drogowej.

*2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Obszar opracowania planu oddalony jest w odległości około 3500 m od stacji kolejowej Czerwonak, która jest zaliczona do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 20 min.

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Układ komunikacyjny stanowi sieć dróg publicznych i wewnętrznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy. Ponadto układ komunikacyjny objęty ustaleniami planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który również spełnia wymogi dla prawidłowego funkcjonowania ruchu pieszego i rowerowego.

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;*

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Brak przeprowadzenia procedury opracowania planu może spowodować chaotyczne i zbyt intensywne zagospodarowanie terenu w oparciu o decyzje administracyjne.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Czerwonak podjęła uchwałę Nr 518/LVI/2018 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stwierdza się zgodność założeń planu z wynikami analizy o której mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.