

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – część południowa” - część B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 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 – część południowa” - część B, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego uchwałą Nr 778/LXXII/2023 z dnia 23 listopada 2023 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – część południowa - część B”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty i zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 6) **reklamy 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;

- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) szyldów,
 - e) jednej reklamy o maksymalnej powierzchni 5 m² na działce budowlanej,
 - f) tablic informacyjnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) reklam emitujących światło zmienne oraz innych tablic i urządzeń reklamowych niż wymienione w pkt. 2,
 - b) ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz pełnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) inwestycji, dla których wymagane byłoby tworzenie obszaru ograniczonego użytkowania,
 - c) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;

- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnej,
 - b) wiat,
 - c) dojazd i dojazdów;
- 4) wysokość:
 - a) budynków usługowych nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) wiat nie więcej niż 5 metrów;
- 5) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0 do 0,9;
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m² z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, położonych poza obszarem planu.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się położenie terenu objętego planem w granicach koncesji nr 4/003/p z dnia 10.04.2014 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Blok 207”.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami § 8 pkt. 9,
 - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 5 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych,
 - b) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań/Kobylnica,

- c) uwzględnienie warunków i ograniczeń, wynikających z występowania strefy ograniczonej wysokości zabudowy, związanej z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:
 - urządzenia radionawigacyjnego, zlokalizowanego na obszarze lotniska Poznań - Ławica,
 - urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w Wysogotowie,
 - radaru meteorologicznego Poznań - Wysogotowo,
 - d) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - e) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, oznaczonej na rysunku planu strefy kontrolowanej dla gazociągu DN300 o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa o szerokości 15 m na stronę od jego osi, w której obowiązują ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych i zadrzewień, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w przypadku likwidacji obiektów infrastruktury technicznej, ograniczenia wynikające z ich przebiegu oraz strefy kontrolowane wyznaczone dla gazociągów DN300 przestają obowiązywać.

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

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla obiektów handlowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej, przy czym powierzchnia ta dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej,
 - b) dla obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, przy czym powierzchnia ta dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej;
- 2) zapewnienie minimum 10 stanowisk postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 3) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych;
- 4) zapewnienie 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.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem §11 pkt. 1 lit. a);
- 5) zakaz stosowania w nowo budowanych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe;
- 6) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%,
 - c) wysokość nie większą niż 4 m,
 - d) dowolną geometrię dachu,
 - e) dla usytuowania stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 14. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, 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.

§ 15. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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