



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 maja 2017 r.

Poz. 4106

UCHWAŁA NR 308/XXXVI/2017 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 18 maja 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Topolowej”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami) uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Topolowej”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego 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.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce podzieloną przez powierzchnię tej działki;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 30% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

- 6) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW/U i 2MW/U;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-D;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

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

- 1) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) lokalizacji dojazdów, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy.

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 2) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 4) nakaz usuwania mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu wraz z dopuszczeniem wykorzystania ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 6) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej lub drogowej.

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

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych na rysunku symbolami 1MW/U i 2MW/U ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
- 2) lokalizację zabudowy oraz budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji budynku usługowego wyłącznie w strefie określonej na rysunku planu,

- b) lokalizacji lokali usługowych wyłącznie na poziomie 1 kondygnacji,
 - c) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - d) lokalizacji dojazdów i dojazdów,
 - e) wydzielenia działek pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) zachowania istniejących budynków z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, zgodnie z ustaleniami planu,
 - g) niwelacji terenu oraz lokalizacji murów oporowych, przy uwzględnieniu istniejących stosunków wodnych;
- 4) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków garażowych;
 - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki;
 - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;
 - 7) intensywność zabudowy działki od 0,1 do 3,0;
 - 8) wysokość budynków – nie większą niż 16 m do najwyższego punktu połączeń dachowych, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) wysokość budynku usługowego zlokalizowanego w strefie określonej na rysunku planu – nie większą niż 8 m do najwyższego punktu połączeń dachowych;
 - 10) geometrię połączeń dachowej:
 - a) dla terenu 1MW/U dachy płaskie,
 - b) dla terenu 2MW/U dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych od 12° do 30°;
 - 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 12) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1,3 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny oraz 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usługowej;
 - 13) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym na rysunku symbolem ZP ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako zieleni urządzonej;
- 2) lokalizację zabudowy oraz budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy oraz urządzeń w zakresie sportu i rekreacji,
 - b) placów zabaw,
 - c) ciągów pieszych oraz ciągów pieszo-rowerowych;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy terenu od 0,1 do 1,0;
- 7) wysokość zabudowy – nie większą niż 10 m do najwyższego punktu połączeń dachowych;
- 8) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych od 12° do 30°;
- 9) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 10) zakaz grodzenia terenów, z wyłączeniem ogrodzeń wokół obiektów sportu i rekreacji;

11) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym na rysunku symbolem KD-D ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie jezdni o dwóch pasach ruchu, co najmniej jednostronnego chodnika lub drogi pieszo-rowerowej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji drogowych obiektów inżynierskich;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym na rysunku symbolem KDW ustala się:

- 1) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1, elementów infrastruktury transportowej, w tym ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym 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.

§ 14. W planie:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) w strefie związanej z funkcjonowaniem lotniska Poznań/Kobylnica, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, w tym urządzeń umieszczonych na nich, obiektów naturalnych, dróg i linii kolejowych, budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 2) obowiązek uzyskania uzgodnienia Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, w przypadku lokalizacji budowli o wysokości równej lub większej niż 50 m npt.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, pieszo-jezdni, chodników i dróg pieszo-rowerowych z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych w zakresie zagospodarowania terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych i rowerzystów.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, ziemi lub rowów, z uwzględnieniem § 5 pkt 3;

- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków;
- 9) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywnych źródeł energii.

§ 18. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.:

1) dopuszczenie:

- a) lokalizacji tablic informacyjnych, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, o powierzchni jednostkowej nie większej niż 3 m², na ogrodzeniach i budynkach w sposób nieprzesłaniający istotnych elementów architektonicznych elewacji budynków, np. okien, gzymsów, itp.,
- b) umieszczania szyldów na ogrodzeniu lub na elewacji budynku wyłącznie na wysokości dwóch pierwszych kondygnacji,
- c) lokalizacji obiektów małej architektury;

2) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

§ 19. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy Czerwonak
(-) Wojciech Skrzekut



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 308/XXXVI/2017
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 18 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Topolowej”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r. poz. 778, ze zm.), Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 83/74 pod teren zabudowy jednorodzinnej. Brak zgody na przeznaczenie działki pod zabudowę wielorodzinną.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Działka nr 83/74 położona jest pomiędzy istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej a wyznaczonymi w planie miejscowym terenami gminnymi, na których planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna. Zachowanie w planie zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej wpłynęłoby negatywnie na ład przestrzenny przedmiotowego obszaru. Plan miejscowy umożliwia spójne zagospodarowanie przestrzeni - realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej na całym terenie. Mimo wprowadzenia takich zapisów, zgodnie z prawem istnieje możliwość użytkowania tego terenu w dotychczasowy sposób, jednakże bez możliwości rozbudowy, czy sytuowania nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Zaproponowane rozwiązanie jest właściwe, gdyż w sposób kompleksowy i spójny ustala przeznaczenie terenu objętego planem.

§ 2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 83/73 pod teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej. Brak zgody na przeznaczenie działki pod zabudowę wielorodzinną.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Działka nr 83/73 położona jest pomiędzy istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej a wyznaczonymi w planie miejscowym terenami gminnymi, na których planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna. Zachowanie w planie zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej wpłynęłoby negatywnie na ład przestrzenny przedmiotowego obszaru. Plan miejscowy umożliwia spójne zagospodarowanie przestrzeni - realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej na całym terenie. Mimo wprowadzenia takich zapisów, zgodnie z prawem istnieje możliwość użytkowania tego terenu w dotychczasowy sposób, jednakże bez możliwości rozbudowy, czy sytuowania nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Zaproponowane rozwiązanie jest właściwe, gdyż w sposób kompleksowy i spójny ustala przeznaczenie terenu objętego planem.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 308/XXXVI/2017
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 18 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Topolowej” 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r. poz. 778, ze zm.) Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w zmianie planu miejscowego, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.