



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 2 grudnia 2025 r.

Poz. 8889

UCHWAŁA NR 219/XVIII/2025 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 20 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon Osiedla Leśnego” - fragment

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon Osiedla Leśnego” – fragment, zwany dalej planem., stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, przyjętego uchwałą nr 778/LXXII/2023 Rady Gminy Czerwonak z dnia 23 listopada 2023 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Koziegłowy – rejon Osiedla Leśnego” opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

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

- 1) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć obiekt, bądź jego część, wyróżniający się w otoczeniu formą lub wysokością, podkreślający kompozycję urbanistyczną i ułatwiający orientację przestrzenną;
- 5) zieleni izolacyjno-krajobrazowej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów, wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem MW;
- 2) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku symbolem UR;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;
- 4) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku symbolem KDZ;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD.

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

- 1) kondygnacji podziemnych;
- 2) dojść, dojazdów i obiektów małej architektury;
- 3) sieci i obiektów infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 20,0 m.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenie MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) na terenach ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. W zakresie kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) ochronę obszaru stanowiska archeologicznego nr AZP 51-28/63 ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) dla stanowiska archeologicznego wymienionego w pkt 1 nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,01 do 2,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 20,0 m;
- 7) stosowanie dachów stromych;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1200 m²;
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów oznaczonych symbolem 2KDD i 3KDD.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 8 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 10. 1. Na terenie usług kultu religijnego, oznaczonym na rysunku planu symbolem UR ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy związanej z usługami kultu religijnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dominanty architektonicznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,45;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) nie więcej niż 20,0 m z uwzględnieniem lit. b,
 - b) w strefie lokalizacji dominanty nie więcej niż 30,0 m;
- 9) stosowanie dachów stromych;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 3000 m²;
- 11) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 11. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację parku;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci, dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na terenie 2ZP i 4ZP;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 12. Na terenie drogi zbiorczej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDZ ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych i ścieżek pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 13. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 ustala się uwzględnienie koncesji Ministra Środowiska nr 3/2019/Ł z dnia 12 kwietnia 2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż na obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, ważną do dnia 12 kwietnia 2029 r.

§ 15. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się na terenie MW:

- 1) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 ust. 1 pkt 8;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii), wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) w granicach pasów technologicznych wskazanych w pkt 1 zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3,0 m oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także obowiązek wykonania pasa wycinki podstawowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg pieszko-rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1,2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc zgromadzeń w zabudowie usług kultu religijnego i usług sportu i rekreacji.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub w granicach działki z uwzględnieniem pkt 6, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz

warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych;

- 7) zaopatrzenie w gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, energii elektrycznej lub mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji;
- 10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych.

§ 19. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 20. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Przewodniczący Rady Gminy Czerwonak
(-) Wojciech Skrzekut

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 219/XVIII/2025
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 20 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon Osiedla Leśnego” - fragment

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W ustawowym terminie tj. do dnia 24 października 2025 r. nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z czym Rada Gminy Czerwonak nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr 219/XVIII/2025
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 20 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon Osiedla Leśnego” - fragment, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) Rada Gminy Czerwonak rozstrzyga, 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 rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie 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 – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr 219/XVIII/2025
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 20 listopada 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę