

---

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„MIĘKOWO – REJON UL. CZEREŚNIOWEJ” – CZĘŚĆ B**

**Sesja Rady Gminy Czerwonak**

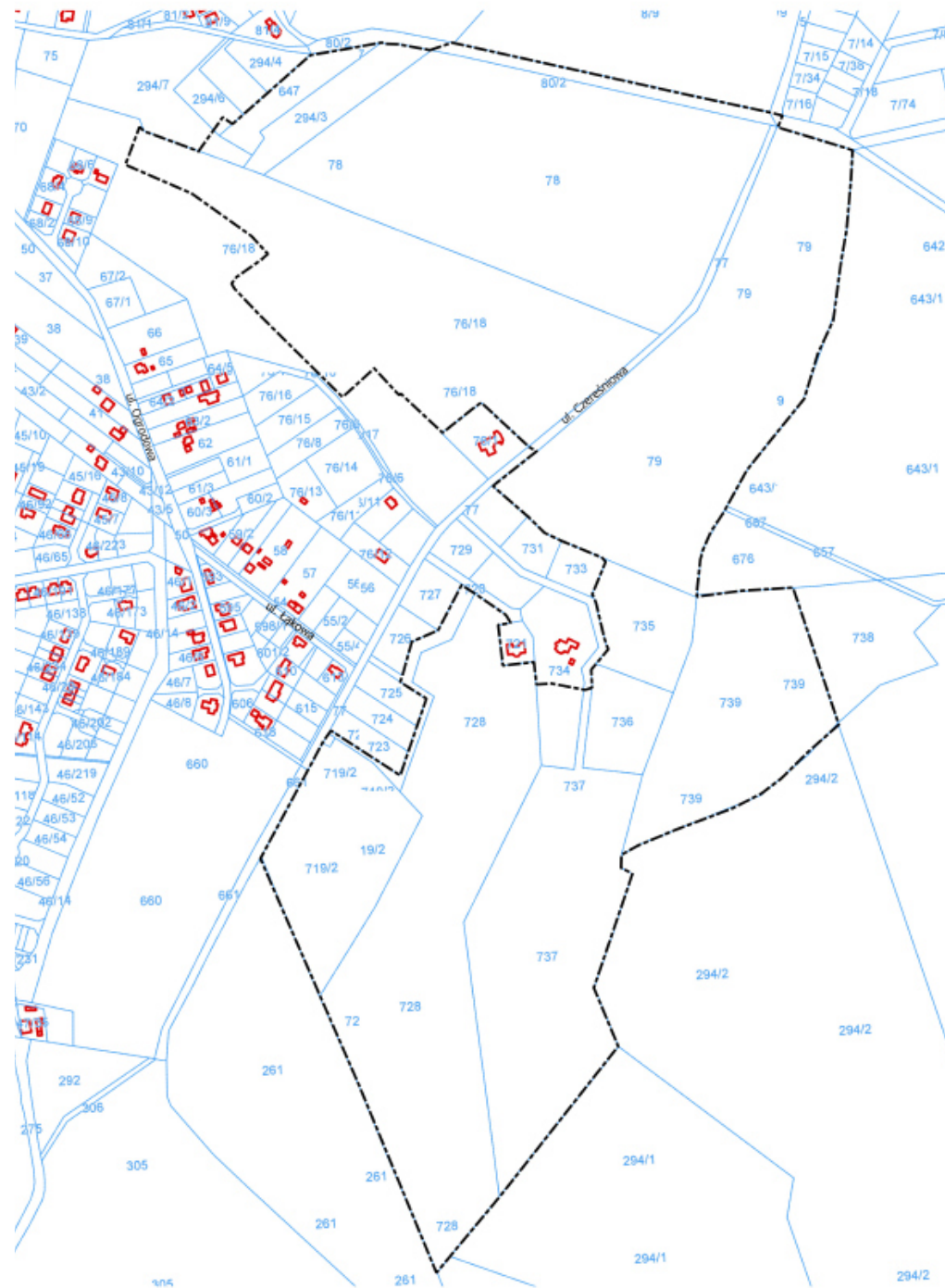
**19.12.2019 r.**





**Uchwała Nr 223/XXV/2016 Rady Gminy  
Czerwonak z dnia 25 sierpnia 2016 r.  
w sprawie przystąpienia do sporządzenia  
miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego „Miękowo – rejon ul.  
Czereśniowej”**

**Powierzchnia  
obszaru: ok. 64 ha**



## Wniosek o opracowanie mpzp dla działki nr 78 ob. Miękowo

Działka nr 78 – pow.12,1 ha,

Wniosek z dnia 25.02.2016r.,

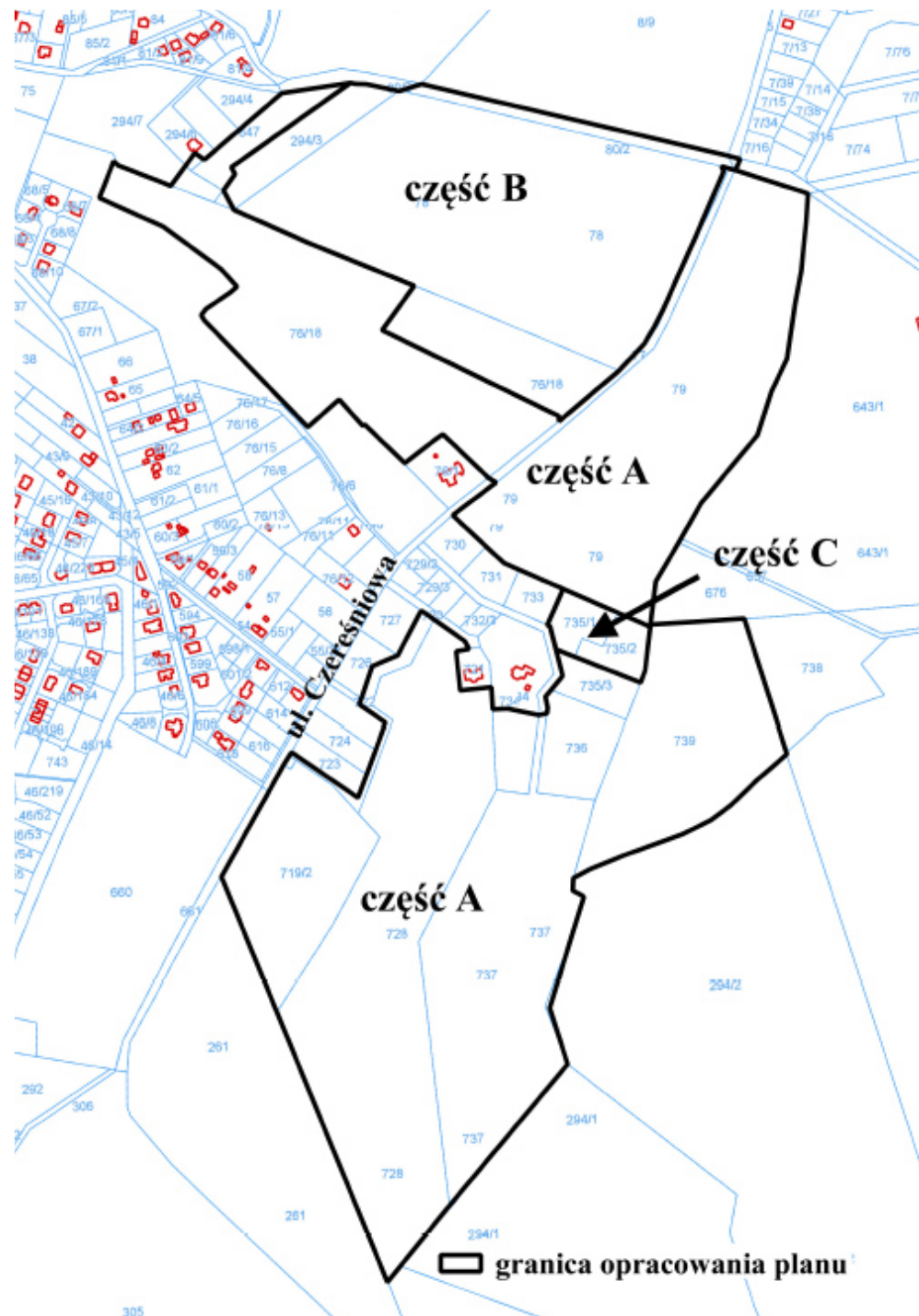
- 68 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
- 4 budynki mieszkalno-usługowe,
- maks. 2 kondygnacje i 9 m,
- działki 1200- 2000 m2,
- variant – budynki 2 lokalowe,
- obszar przylega do sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej

rodzinnej



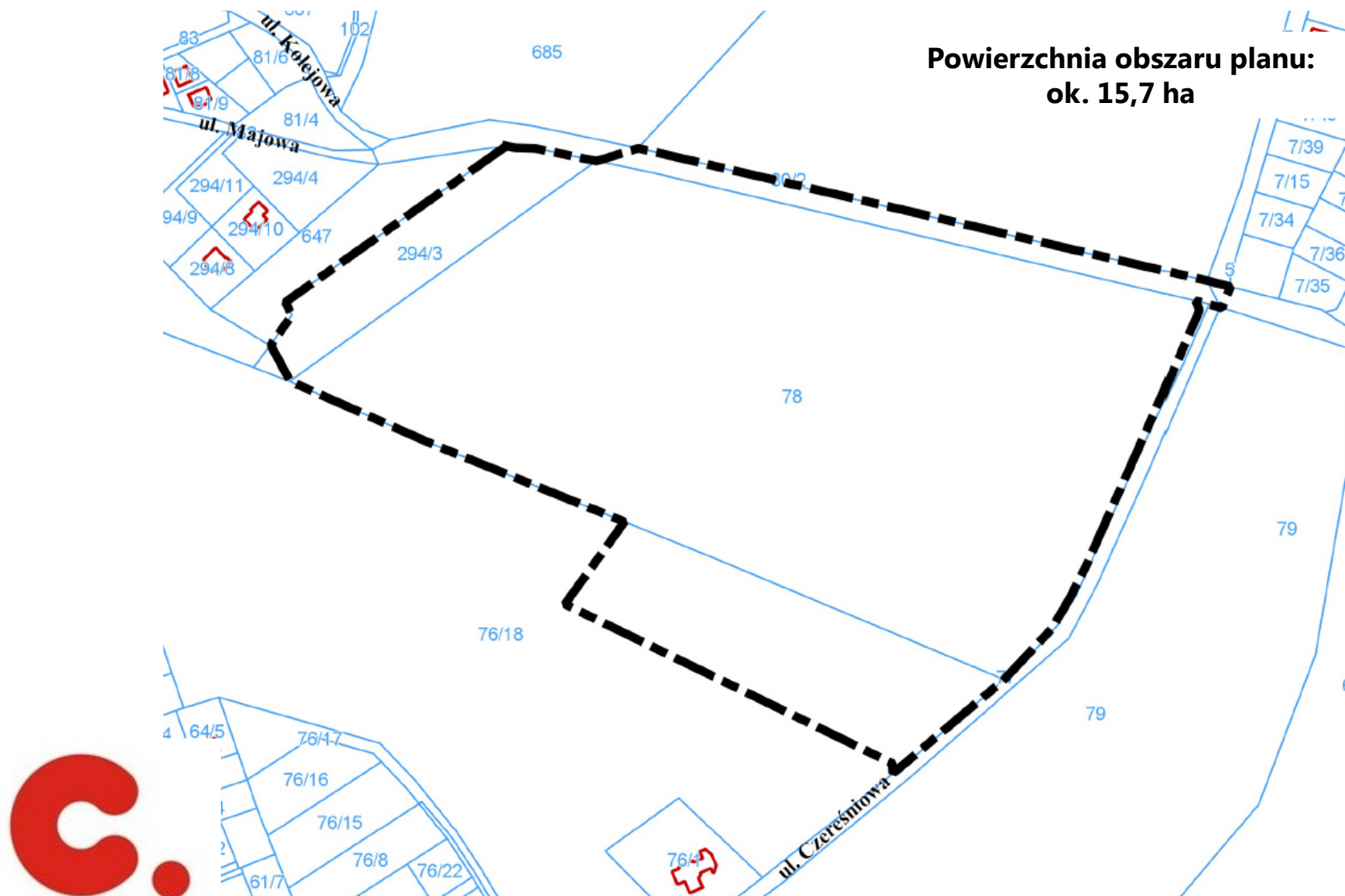
**MPZP MIĘKOWO- REJON  
ULICY CZEREŚNIOWEJ**

**Podział projektu planu na  
część A, B i C na etapie  
drugiego wyłożenia do  
publicznego wglądu**



[illegible][illegible]

## GRANICE OPRACOWANIA MPZP – CZĘŚĆ B



## GRANICE MPZP NA TLE ORTOFOTOMAPY

---



## GRANICE MPZP NA TLE OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM

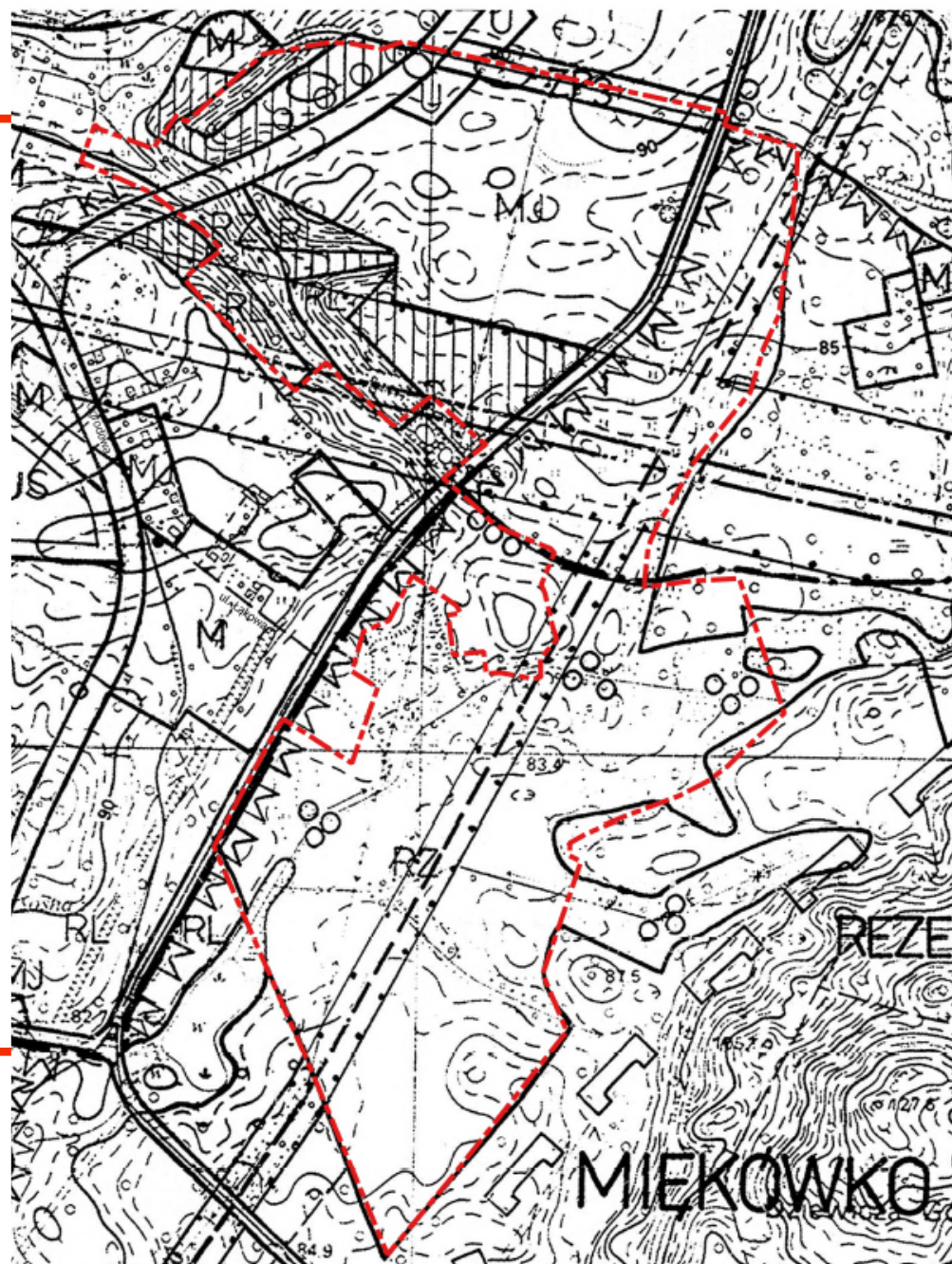
---



**M2 – tereny rozwoju budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego  
o zabudowie ekstensywnej**



Plan ogólny z 1994 r.



MPZP MIĘKOWO- REJON  
ULICY CZEREŚNIOWEJ

# GRANICE MPZP NA TLE OBSZARÓW CHRONIONYCH

---



# KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU WG. INWESTORA

---



# **I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKT MPZP – CZĘŚĆ A, B**

---

**17.07.2017 r. do 16.08.2017 r.  
TERMIN SKŁADANIA UWAG: 05.09.2017 r.**

UWAGI DO PROJEKTU MPZP – CZĘŚĆ A:  
4 PISMA ZAWIERAJĄCE 26 UWAG

UWAGI DO PROJEKTU MPZP – CZĘŚĆ B:  
2 PISMA ZAWIERAJĄCE 28 UWAG

- sprzeciw wobec przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w sąsiedztwie obszarów objętych formami ochrony przyrody,
- wniosek o wyznaczenie linii zabudowy w odległości 50 m od linii lasu,
- wniosek o uwzględnienie na rysunku planu stref technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych



## **II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKT MPZP – CZĘŚĆ A, B, C**

---

**15.11.2017 r. do 15.12.2017 r.  
TERMIN SKŁADANIA UWAG: 03.01.2018 r.**

UWAGI DO PROJEKTU MPZP – CZĘŚĆ A:  
2 PISMA ZAWIERAJĄCE 39 UWAG

UWAGI DO PROJEKTU MPZP – CZĘŚĆ B:  
2 PISMA ZAWIERAJĄCE 39 UWAG  
- uwagi analogiczne do uwag złożonych podczas I wyłożenia

UWAGI DO PROJEKTU MPZP – CZĘŚĆ C:  
2 PISMA ZAWIERAJĄCE 39 UWAG



## **UWAGI KOMISJI GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I KOMUNALNEJ Z DNIA 19.02.2018 R.**

---

- Zwiększenie wielkości minimalnej nowo wydzielanej działek do 1500 m<sup>2</sup> na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN;
- Wyznaczenie miejsc pod usługi użyteczności publicznej służących mieszkańcom, w tym placu zabaw;
- Lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości dodatkowo minimum dwóch miejsc w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego.

Wskutek uwzględnienia uwag ponowiono etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Uznano, że zmiany wprowadzone do projektu planu nie wymagały ponowienia etapu uzgodnień.



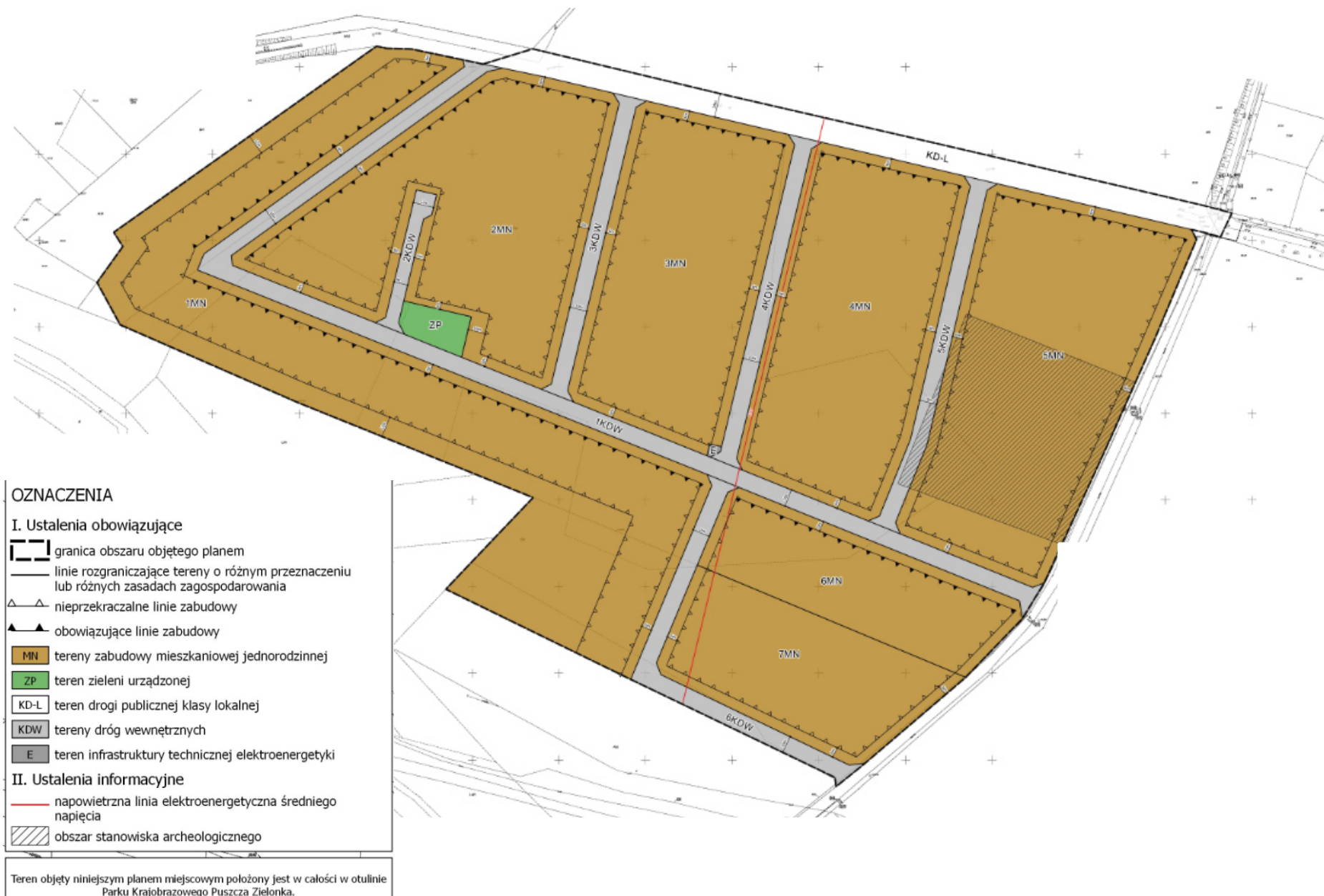
# ZMIANA KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## Wariant 2 – korekta linii rozgraniczających



Wariant wskazujący minimalne powierzchnie działek 1500m<sup>2</sup> na całym obszarze

# PROJEKT MPZP – III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



## PROJEKT MPZP - USTALENIA

---

Dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 70 m<sup>2</sup>;
- zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- maksymalną powierzchnię zabudowy - 15% powierzchni działki dla terenów 1MN i 7MN oraz 20% powierzchni działki dla terenów 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN;
- minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;

## PROJEKT MPZP - USTALENIA

---

Dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, z dopuszczeniem dachu płaskiego na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni dachu;
- wysokość budynków mieszkalnych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż 9,0 m;
- wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) nie więcej niż 5,0 m;
- zakaz realizacji podziemnych kondygnacji budynków;
- lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum dwóch miejsc na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo minimum dwóch miejsc postojowych w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego;
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup> na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN oraz 2000 m<sup>2</sup> na terenach 1MN i 7MN.

## PROJEKT MPZP - USTALENIA

---

Dla terenu **ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- dopuszczenie lokalizacji:
  - zieleni urządzonej,
  - placu zabaw,
  - urządzeń sportu i rekreacji,
  - obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu,
  - wiat o wysokości nie większej niż 6,0 m,
  - ścieżek pieszych,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - urządzeń melioracyjnych;
- zakaz lokalizacji:
  - budynków,
  - tymczasowych obiektów budowlanych,
  - miejsc postojowych;
- minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki.

## **Ewentualne koszty i odszkodowania w części B planu**

---

- W części B planu teren projektowanego osiedla zakłada siatkę dróg wewnętrznych.
- Koszt budowy ul.Kolejowej – 640 m – ok. 3 mln zł
- Prognozowane wydatki na wykup nieruchomości pod drogi ok. 93 tys. zł
- Prognozowane wpływy z opłaty adiacenckiej podziałowej w latach 2021-2030 – łącznie ok. 267 tys. zł
- Maksymalna prognozowana renta planistyczna – 900 tys. zł



### **III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKT MPZP – CZĘŚĆ B**

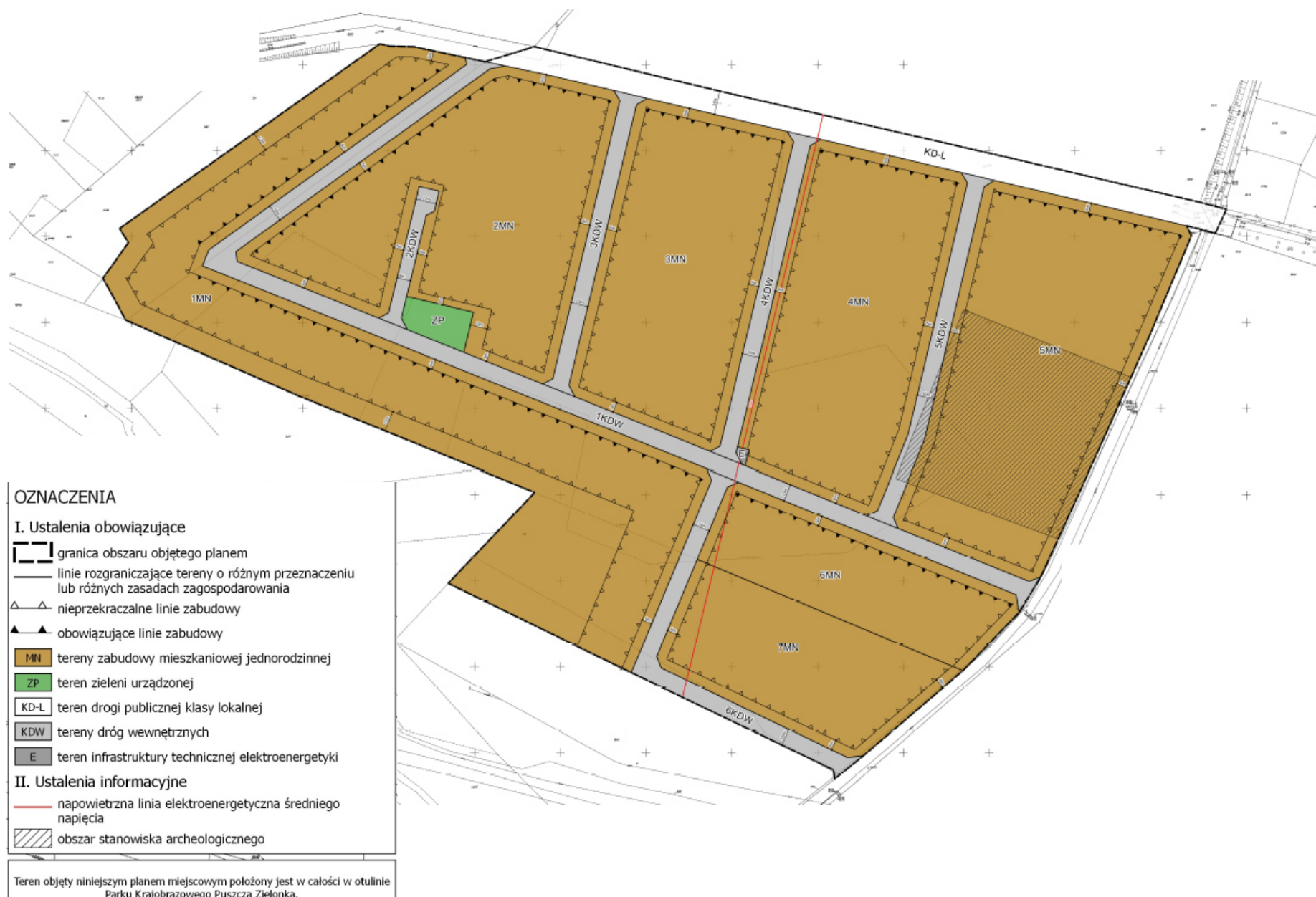
---

**06.08.2019 r. do 06.09.2019 r.  
TERMIN SKŁADANIA UWAG: 12.08.2019 r.**

1 UWAGA DO PROJEKTU MPZP – CZĘŚĆ B:  
uwaga dotyczyła lokalizacji terenu E – uwaga została uwzględniona przez Wójta  
Gminy Czerwonak



# PROJEKT MPZP – PRZEKAZANY DO UCHWALENIA



---

Dziękuję za uwagę



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW WSI OWIŃSKA DLA OBSZRÓW OZNACZONYCH SYMBOLEM „U” I „UK, UO”**