



czerwonak
zobacz więcej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „CZERWONAK – REJON UL. BŁĘKITNEJ” – CZĘŚĆ A

dr Witold Andrzejczak

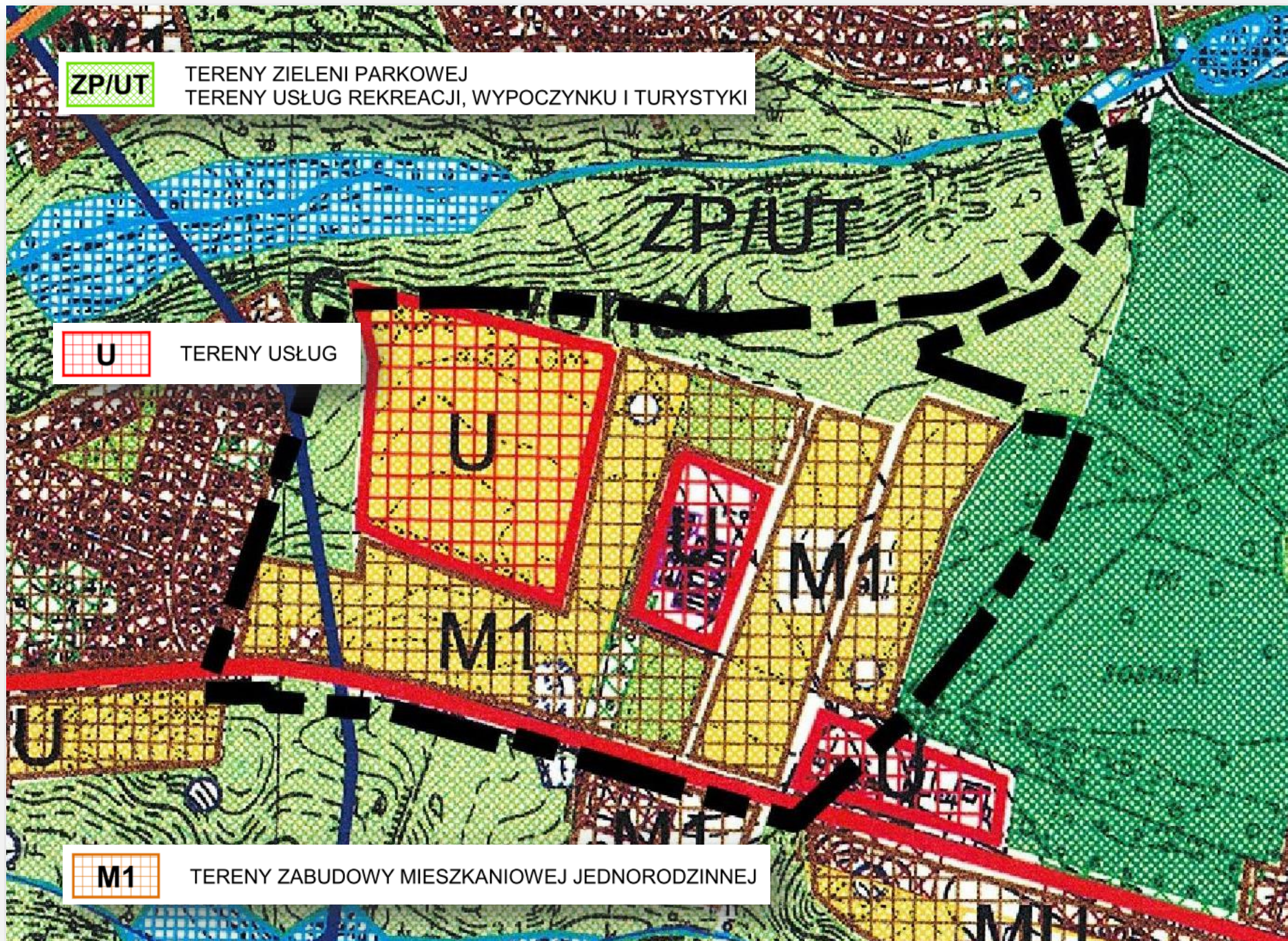
AKWADRAT Sp. z o.o., ul. Mieszka I 57/5, 66-400 Gorzów Wlkp., www.akwadrat.net



PRZESŁANKI DLA SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO

- *Konieczność uregulowania zasad zagospodarowania w atrakcyjnym obszarze osadniczym (skomplikowane uwarunkowania).*
- *Znaczna dynamika inwestycyjna (wydane DWZiZT, złożone wnioski).*
- *Uruchomienie gruntów komunalnych jako terenów inwestycyjnych.*
- *Ochrona lokalnych walorów przyrodniczo-krajobrazowych.*
- *Weryfikacja dotychczasowej polityki przestrzennej.*
- *Weryfikacja istniejących podziałów geodezyjnych.*
- *Uwzględnienie ważnej inwestycji drogowej (ul. Łącznik).*

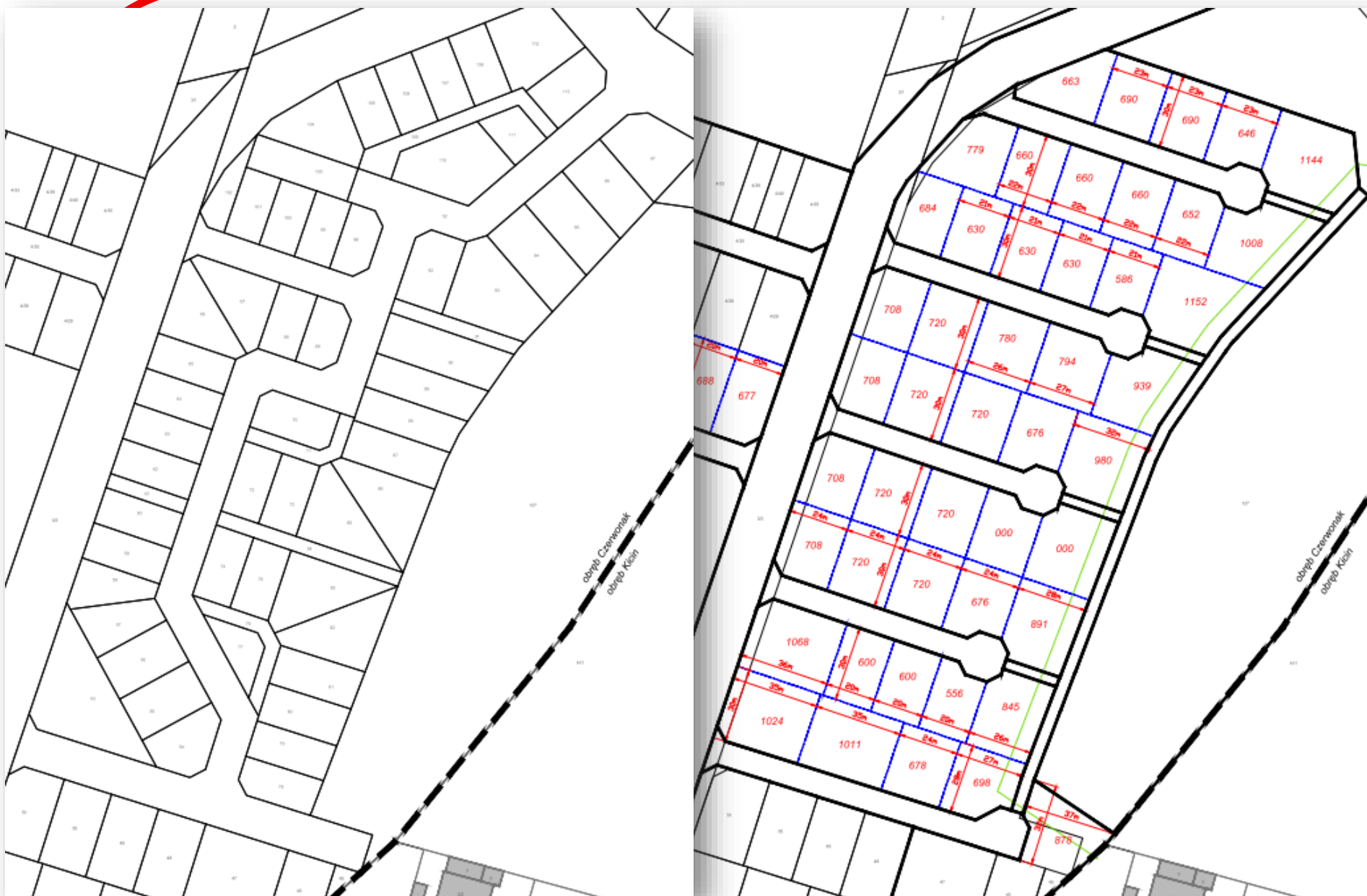
ortofotomapa (2016)



*założenia studium
uwarunkowań
i kierunków
zagospodarowania
przestrzennego
(2000)*



PROJEKT PLANU

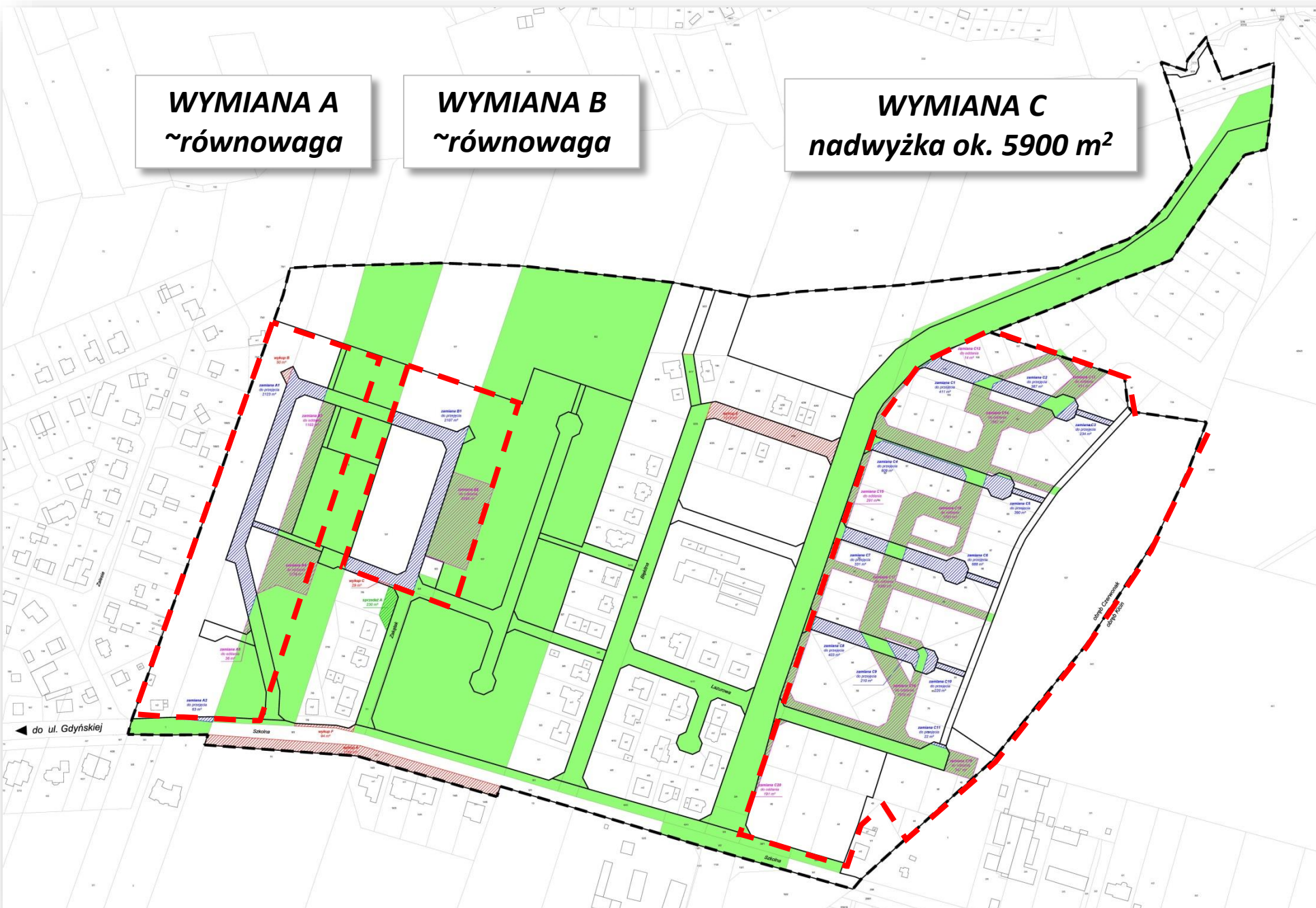


**projektowany nowy
podział wschodniej
części obszaru
objętego planem
(procedura scalania
i podziału)**

WYMIANA A
~równowaga

WYMIANA B
~równowaga

WYMIANA C
nadwyżka ok. 5900 m²



**przewidywane
zmiany
własnościowe**

ZAŁOŻENIA PLANU – WYBRANE USTALENIA OGÓLNE

- *zakaz zabudowy na terenach innych niż MN i MN/U*
- *dopuszczenie ogrodzeń o wysokości max 1,8 m;*
- *zakaz ogrodzeń pełnych / z betonowych płyt prefabrykowanych wzdłuż dróg publicznych;*
- *zakaz ogrodzeń na terenach zieleni, dróg i wód (wyjątek: dopuszczenie ogrodzeń o wysokości na potrzeby placów zabaw i siłowni plenerowych – max 1,5 m bez pełnych);*
- *zakaz reklam z wyjątkiem szyldów oraz tablic informacyjnych o powierzchni max 2 m²;*
- *ustala się pasy technologiczne terenów wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych;*
- *kolorystyka elewacji budynków w odcieniach bieli, beżu i szarości;*

ZAŁOŻENIA PLANU – WYBRANE USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

*dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)
a także dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN/U)*

przeznaczenie terenu

- *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN);*
- *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa (MN/U);*
- *dopuszcza się samodzielną lub wspólną lokalizację funkcji*

dopuszczenie usług

- *usługi w zakresie opieki zdrowotnej i weterynaryjnej, fryzjerstwa, kosmetyki, krawiectwa, szewstwa, edukacji, kultury, obsługi finansowej i prawnej, informatyki, łączności, administracji, projektowania oraz turystyki;*
- *usługi handlu w lokalach o powierzchni do 30 m²;*
- *usługi w budynku mieszkalnym wyłącznie w parterze budynku*

ZAŁOŻENIA PLANU – WYBRANE USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

kształtowanie zagospodarowania terenu i zabudowy (MN i MN/U):

- *zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza (max 1 budynek / segment mieszkalny na działce);*
- *powierzchnia zabudowy max 25% powierzchni działki;*
- *powierzchnia biologicznie czynna min 60% powierzchni działki;*
- *wysokość zabudowy max 2 kondygnacje nadziemne i 9 m;*
- *wysokość obiektów infrastruktury max 9 m (dla terenów ze słupami linii SN max 15);*
- *dopuszczenie kondygnacji podziemnych;*
- *intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;*
- *dachy dwu- lub wielospadowe o pochyleniu od 30° do 45°, kolor czerwony lub szary;*
- *max 1 wolnostojący budynek pomocniczy (+1 wiata) na działce o max powierzchni 50 m², wysokości do 5,5 m;*

ZAŁOŻENIA PLANU – WYBRANE USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

zasady scalania, łączenia i podziału nieruchomości (MN i MN/U):

- *minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 600 m²;
(większość zaproponowanych działek ma powierzchnię w przedziale 600-750 m²)*
- *minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 20 m dla zabudowy wolnostojącej oraz 15 m dla bliźniaczej;
(większość zaproponowanych działek ma fronty o szerokości w przedziale 20-24 m)*

ZAŁOŻENIA PLANU – WYBRANE USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

wybrane ustalenia szczegółowe dla pozostałych terenów.

tereny zieleni naturalnej (ZO):

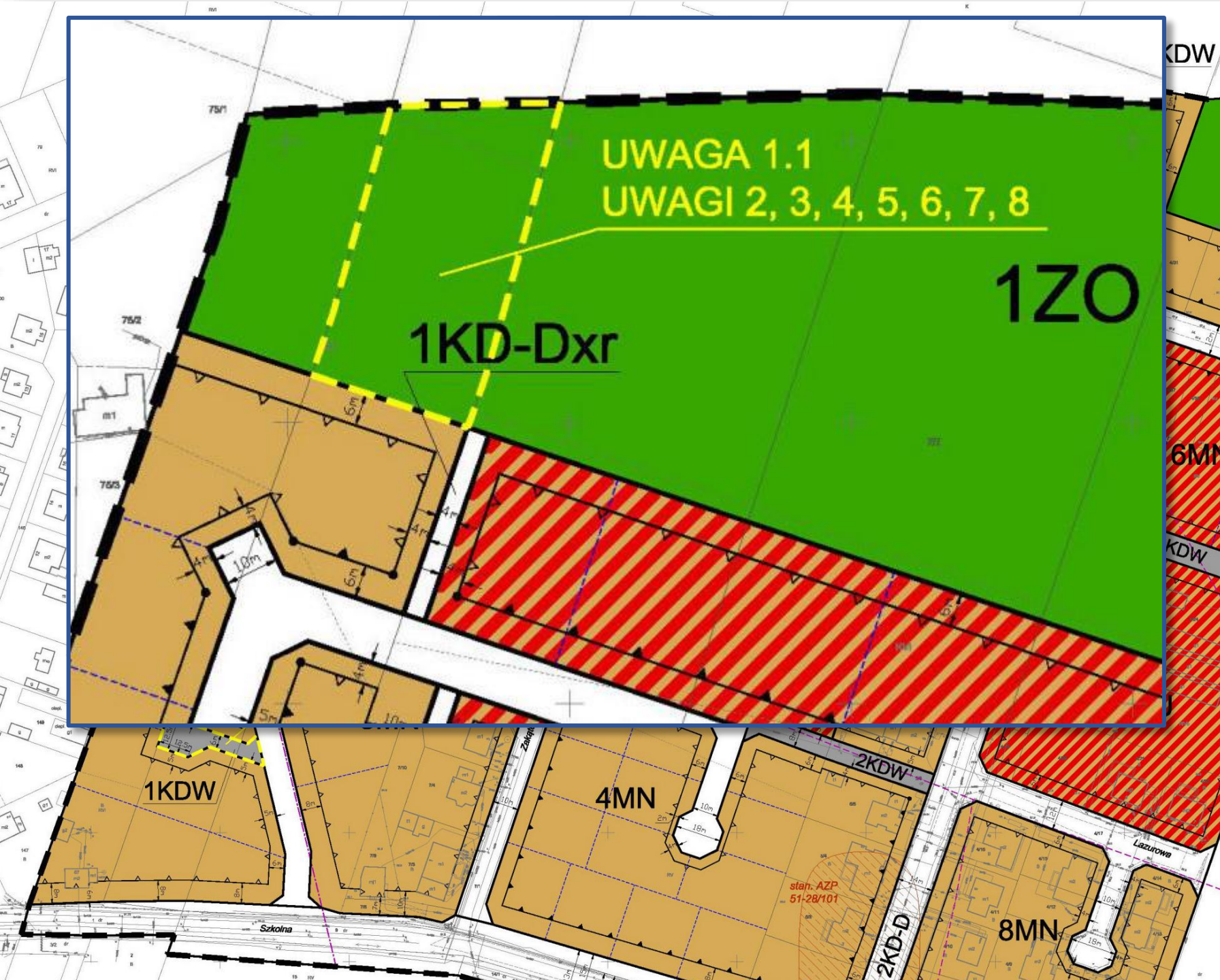
- *dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej na max 20% powierzchni terenu;*
- *dopuszczenie lokalizacji placów zabaw i siłowni plenerowych o nawierzchni naturalnej i powierzchni do 50 m² dla każdego z obiektów, nie więcej niż 1 obiekt w granicach terenu;*
- *powierzchnia biologicznie czynna min. 98% powierzchni terenu*

teren zieleni urządzonej (ZP):

- *dopuszczenie lokalizacji placu zabaw i siłowni plenerowej o nawierzchni naturalnej i powierzchni do 100 m² dla każdego z obiektów;*
- *powierzchnia biologicznie czynna min. 95% powierzchni terenu (cały teren ok. 3100 m²)*

UWAGI ZŁOŻONE DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

- *Projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 lutego do 13 marca 2020 r.*
- *Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 17 lutego 2020 r.*
- *Uwagi można było składać do dnia 27 marca 2020 r.*
- *Do wyłożonego projektu **złożono łącznie 9 pism** zawierających uwagi (treść pism od nr 2 do 8 jest tożsama).*
- *Żadna z uwag zawartych w złożonych pismach nie została uwzględniona.*



**UWAGI
ZŁOŻONE DO
PROJEKTU
PLANU
MIEJSCOWEGO**

UWAGI ZŁOŻONE DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

UWAGA NR 1.1.

składający: osoba fizyczna

uogólniona treść uwagi: Sprzeciw wobec wyznaczenia na części działki nr 42 terenów zieleni naturalnej (1ZO). Sugestia zamiany terenów zieleni na tereny pod zabudowę (MN lub MN/U), ewentualnie wykupienie przez gminę części działki przeznaczonej pod zieleń lub zamiana na działkę budowlaną.

UWAGI NR 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8

składający: osoby fizyczne

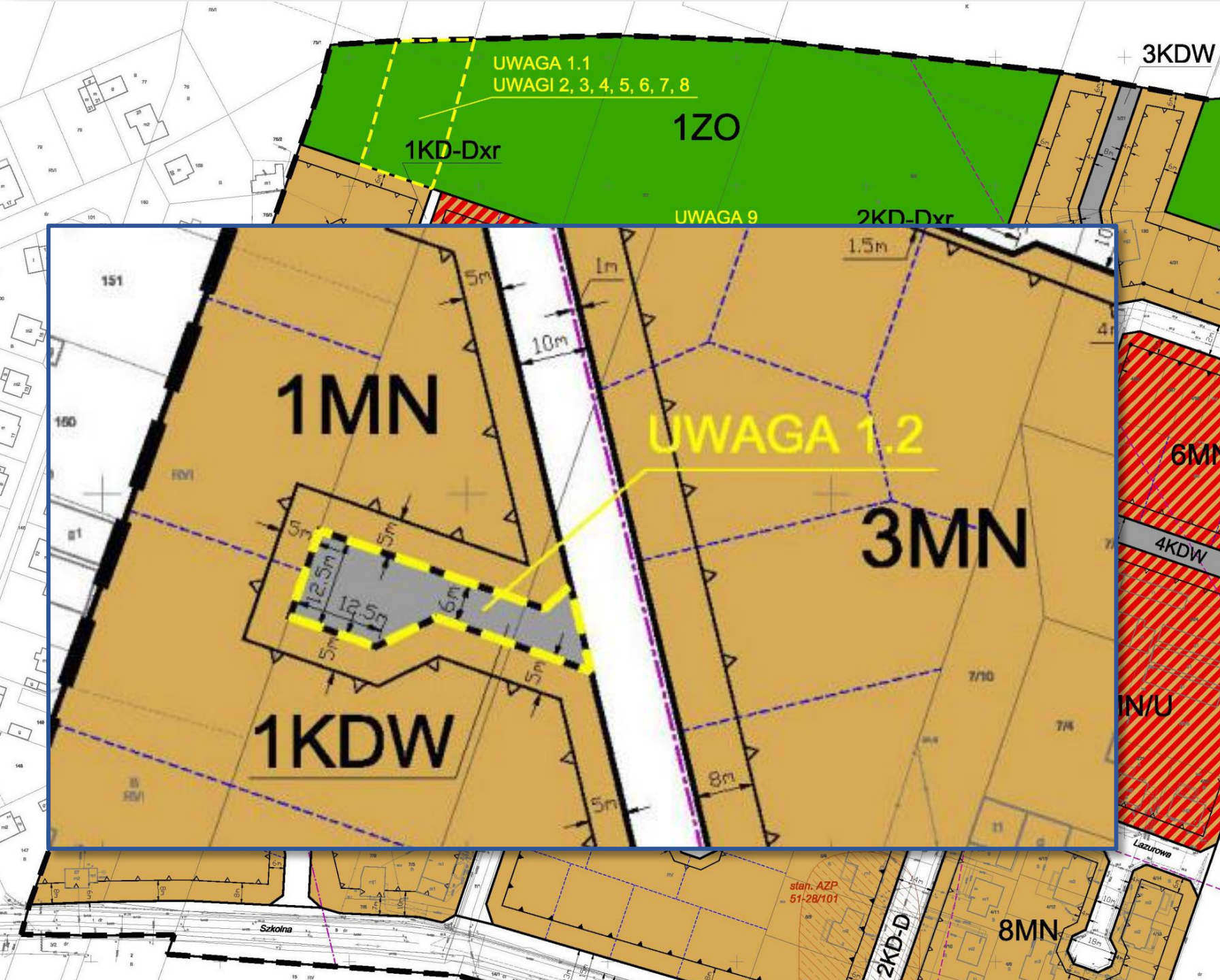
uogólniona treść uwag: Sprzeciw wobec wyznaczenia na części działki nr 42 terenów zieleni (1ZO). Sugestia wykupu przez gminę tej części (i utworzenie terenu ZP) lub zamiana na działkę budowlaną (w granicach terenu 1MN).

UWAGI ZŁOŻONE DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

uzasadnienie odrzucenia uwag:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przewiduje tu lokalizację „zieleni parkowej” oraz „terenów usług rekreacji, wypoczynku i turystyki”;
- obszar porośnięty drzewami i krzewami pełni istotne role środowiskowe – lokalny korytarz ekologiczny, ostoja fauny, regulator mikroklimatu, miejsce naturalnej retencji wód;
- wypłaszczony fragment stanowi pas przejściowy pomiędzy dolinką a przyszłą zabudową;
- przestrzeń najbardziej wartościowa krajobrazowo oraz najbardziej przyjazna dla użytkowników – zaplecze rekreacyjne dla rozwijającego się osiedla mieszkaniowego;
- kształtowanie ładu przestrzennego poprzez zachowanie właściwych proporcji pomiędzy terenami inwestycyjnymi i wolnymi od zabudowy;
- potrzeba zachowania terenów zielonych w niezmienionym kształcie była wielokrotnie artykułowana przez społeczność lokalną (wnioski, konsultacje, dyskusja publiczna);
- przedłożona koncepcja stanowi dobry kompromis pomiędzy interesami wszystkich stron tj. właścicielami, lokalną społecznością oraz gminą CzerwonaK.

UWAGI ZŁOŻONE DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO



UWAGI ZŁOŻONE DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

UWAGA NR 1.2.

składający: osoba fizyczna

uogólniona treść uwagi:

Przekształcenie drogi wewnętrznej (1KDW) w drogę publiczną dojazdową (1KD-D).

uzasadnienie odrzucenia uwagi:

- ograniczone możliwości budżetowe gminy w zakresie realizacji układu drogowego;
- umożliwienie obsługi komunikacyjnej działek w zachodniej części planu wymaga od gminy m.in. poprowadzenia publicznej drogi obwodowej (1KD-D);
- prywatni właściciele, których działki zyskają na wartości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, mogą partycypować w realizacji mniej strategicznych fragmentów układu drogowego.

UWAGI ZŁOŻONE DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO



UWAGI ZŁOŻONE DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

UWAGA NR 9.

składający: osoba fizyczna

uogólniona treść uwagi:

Poszerzenie terenu zieleni naturalnej 1ZO w kierunku południowym kosztem dwóch najbardziej na północ wysuniętych działek budowlanych (na terenach 3MN/U i 4MN/U) w celu zachowania zadrzewień oraz funkcji rekreacyjnej tego terenu.

uzasadnienie odrzucenia uwagi:

- wyznaczenie terenów zieleni naturalnej zostało dokonane w oparciu o szereg analiz – przyrodniczych, urbanistycznych, własnościowych i ekonomicznych;
- udało się uzyskać dobry kompromis pomiędzy interesami wszystkich stron;
- nie jest możliwe zachowanie wszystkich grup roślinności w ramach otwartych terenów zieleni naturalnej, można je utrzymać w granicach prywatnych działek.

WYNIKI PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH

- *Przeprowadzone analizy wskazują, że uchwalenie planu miejscowego, korzystnie wpłynie na finanse gminy CzerwonaK. Bilans będzie dodatni – w perspektywie 10-letniej może wynieść ok. 6,2 mln złotych.*
- *Możliwe do oszacowania dochody gminy obejmują opłatę planistyczną, opłatę adiacencką z tytułu podziałów, sprzedaż działek (ok. 40 działek; ok. 80% przewidywanych wpływów) oraz wzrost podatku od nieruchomości.*
- *Uchwalenie planu wywoła również istotne wydatki dla gminy: wykupy gruntów (156 tys. złotych +ok. 215 tys. złotych w formie wymiany nieruchomości), budowa dróg publicznych i infrastruktury sieciowej oraz procedura scalania i podziału.*
- *Istotne znaczenie mają dalekosiężne oszczędności wywołane przeprowadzeniem procedury scalania i podziału we wschodniej części obszaru, a także założenia planistyczne pozwalające na bezkosztowe pozyskanie gruntów pod drogi publiczne w wyniku wymiany działek w części zachodniej obszaru.*



czerwonaK
zobacz więcej

Dziękujemy za uwagę.