
**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W REJONIE JEZIORA W
TRZASKOWIE**

PODSTAWOWE INFORMACJE I CEL PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

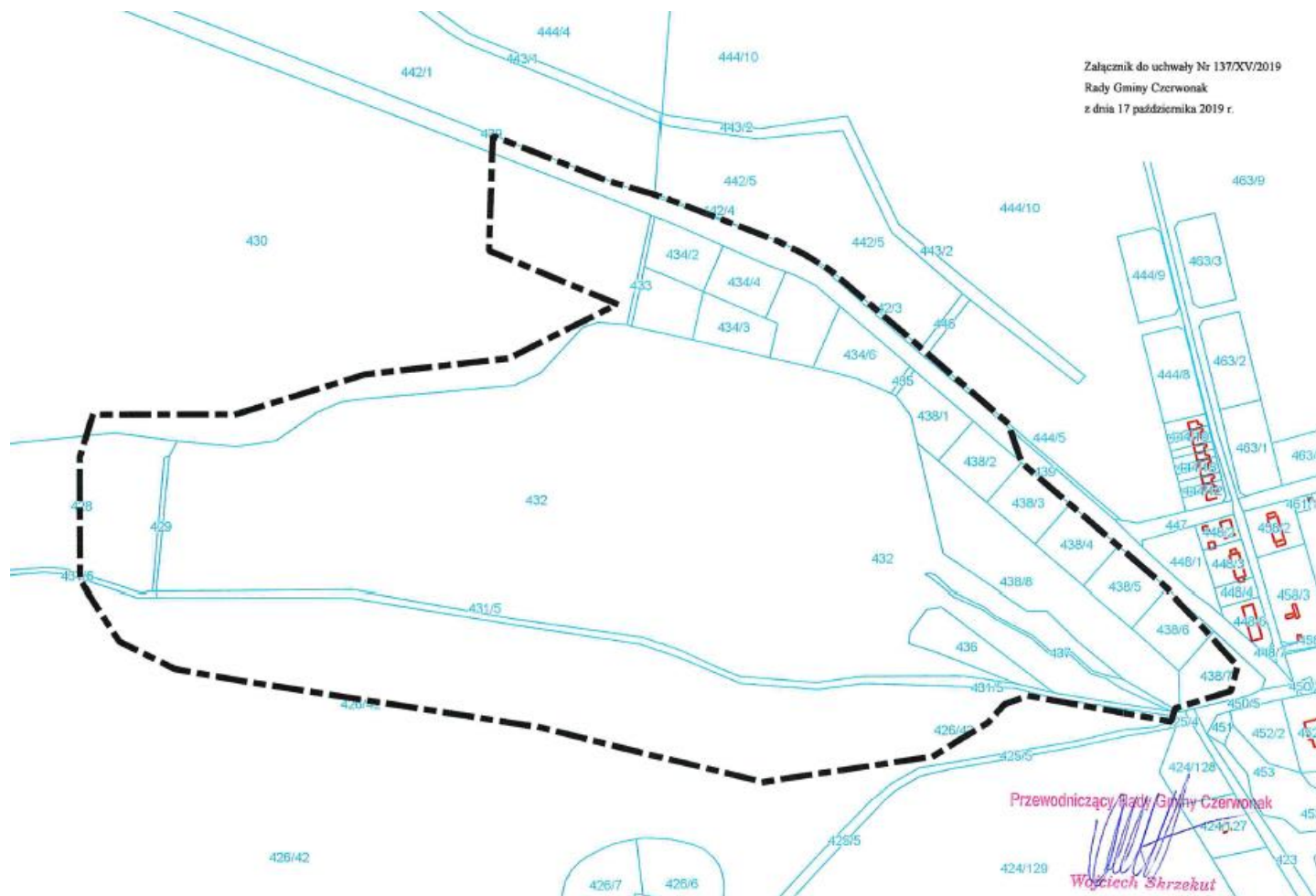
- Przystąpienie do opracowania - Uchwała nr 137/XV/2019 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 października 2019 r.
- Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Trzaskowo, zatwierdzony Uchwałą Nr 163/XXI/2012 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 maja 2012 r. Zgodnie z aktualnym miejscowym planem analizowane działki przeznaczone są pod tereny sportu i rekreacji (US), tereny rolnicze (2R, 3R), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (1WS, 2WS), tereny komunikacji pieszo-rowerowej (1KD-Dr, 2KD-Dr, 3KD-Dr).
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie narzędziem, które jednoznacznie ustali przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania, zgodnie z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium.
- Plan precyzuje zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady obsługi komunikacyjnej omawianego obszaru.

WNIOSKI I WYŁOŻENIE PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- Etap procedury planistycznej określony w art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Wnioski - zawiadomienie organów i instytucji 30 października 2019 r., ogłoszenie 6 listopada 2019 r.
- Termin wyłożenia – od 26 kwietnia 2024 r. do 20 maja 2024 r.
- Termin składania uwag do projektu planu miejscowego – **do 4 czerwca 2024 r.**
- Uwagi podlegają rozstrzygnięciu przez Wójta Gminy Czerwonak.
- Uwagi nieuwzględnione przez Wójta podlegają rozstrzygnięciu przez Radę Gminy Czerwonak.

GRANICE OPRACOWANIA MPZP

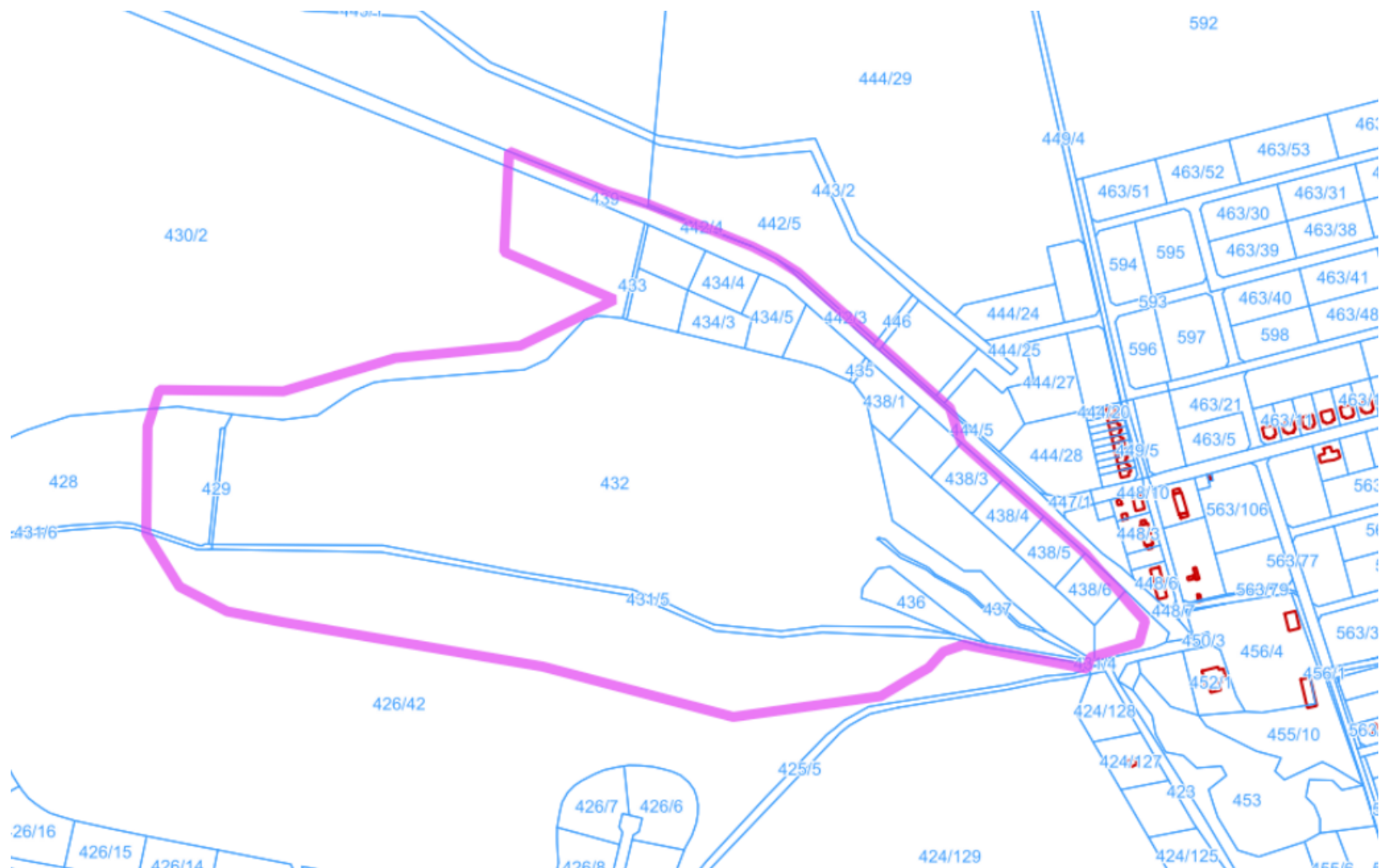
**Powierzchnia obszaru planu:
ok. 36 ha**




GRANICE MPZP NA TLE ORTOFOTOMAPY

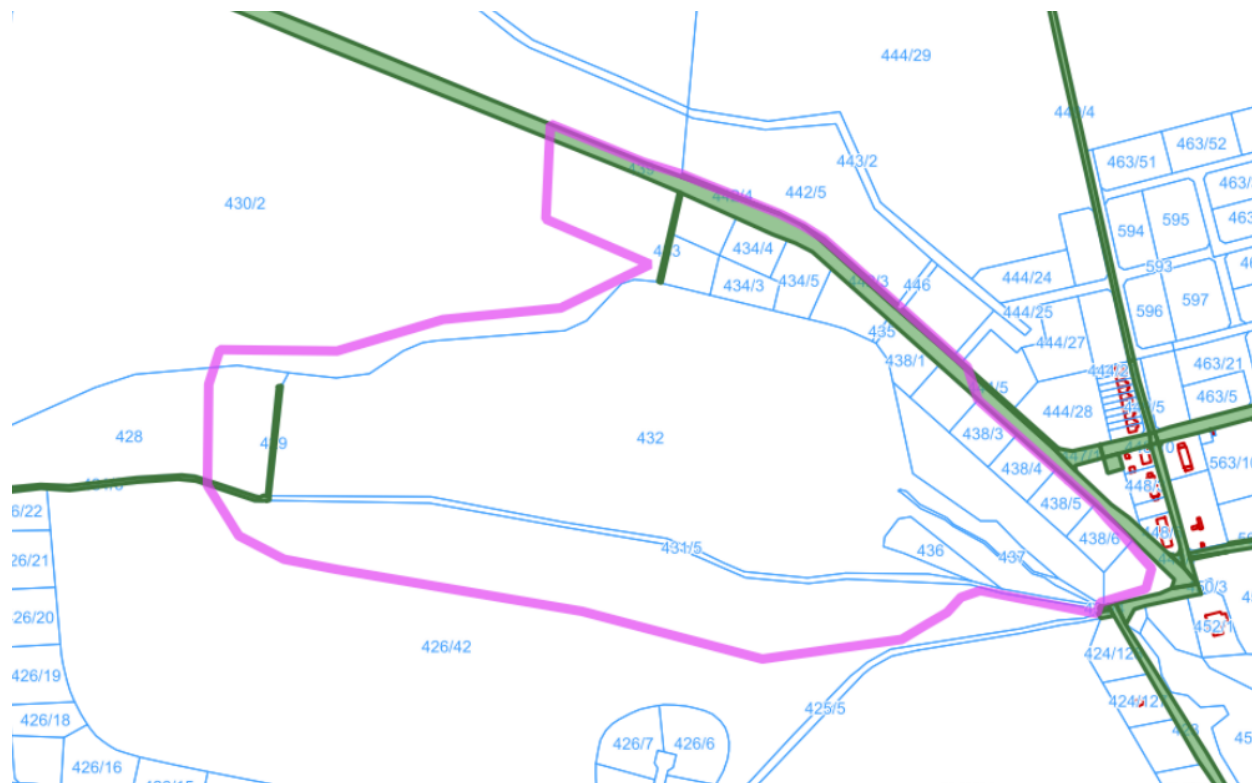


GRANICE MPZP NA TLE MAPY EWIDENCYJNEJ

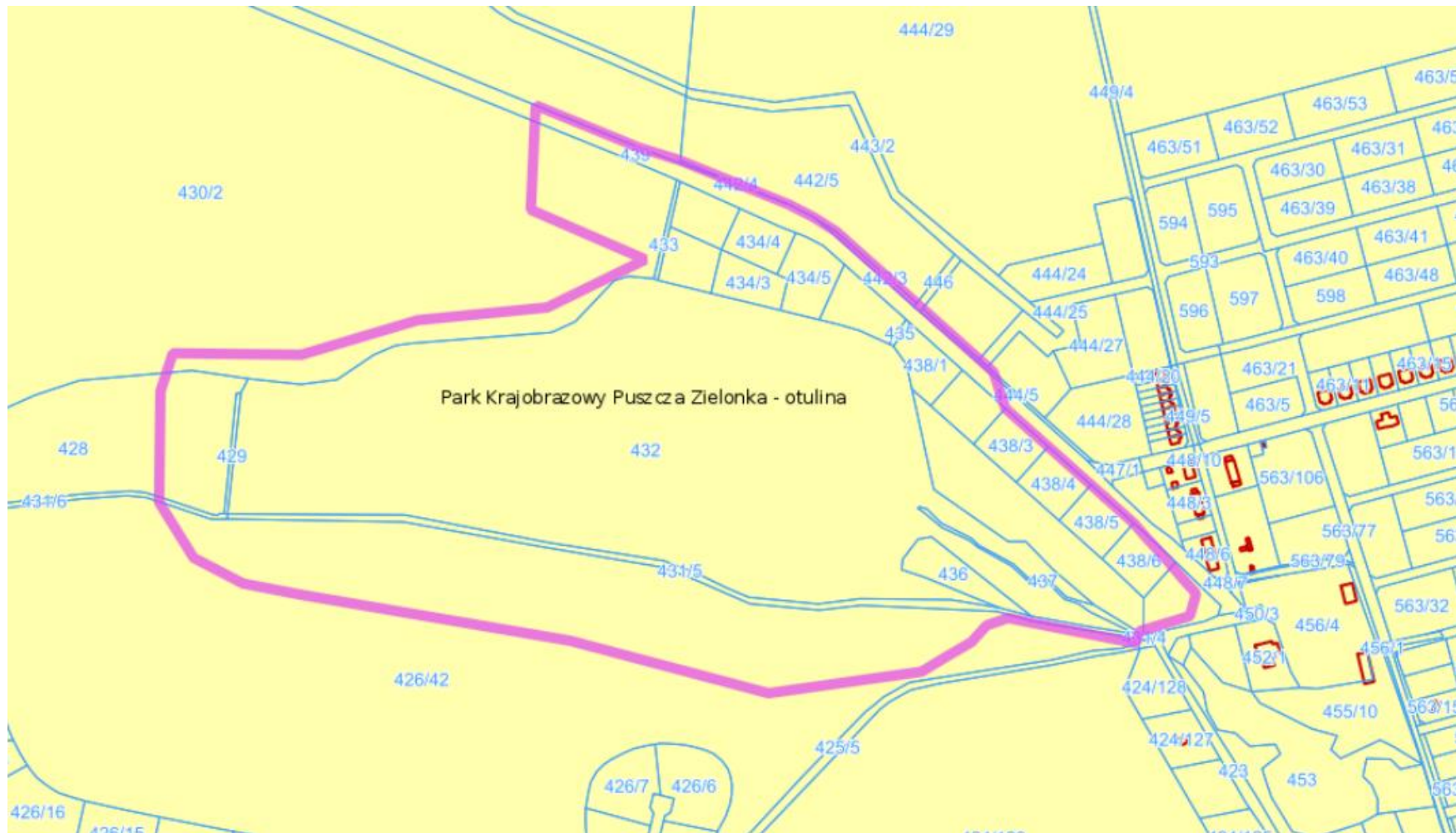


STAN WŁASNOŚCIOWY GRUNTÓW

 działki znajdujące się
w Rejestrze Mienia
Komunalnego Gminy
Czerwonak



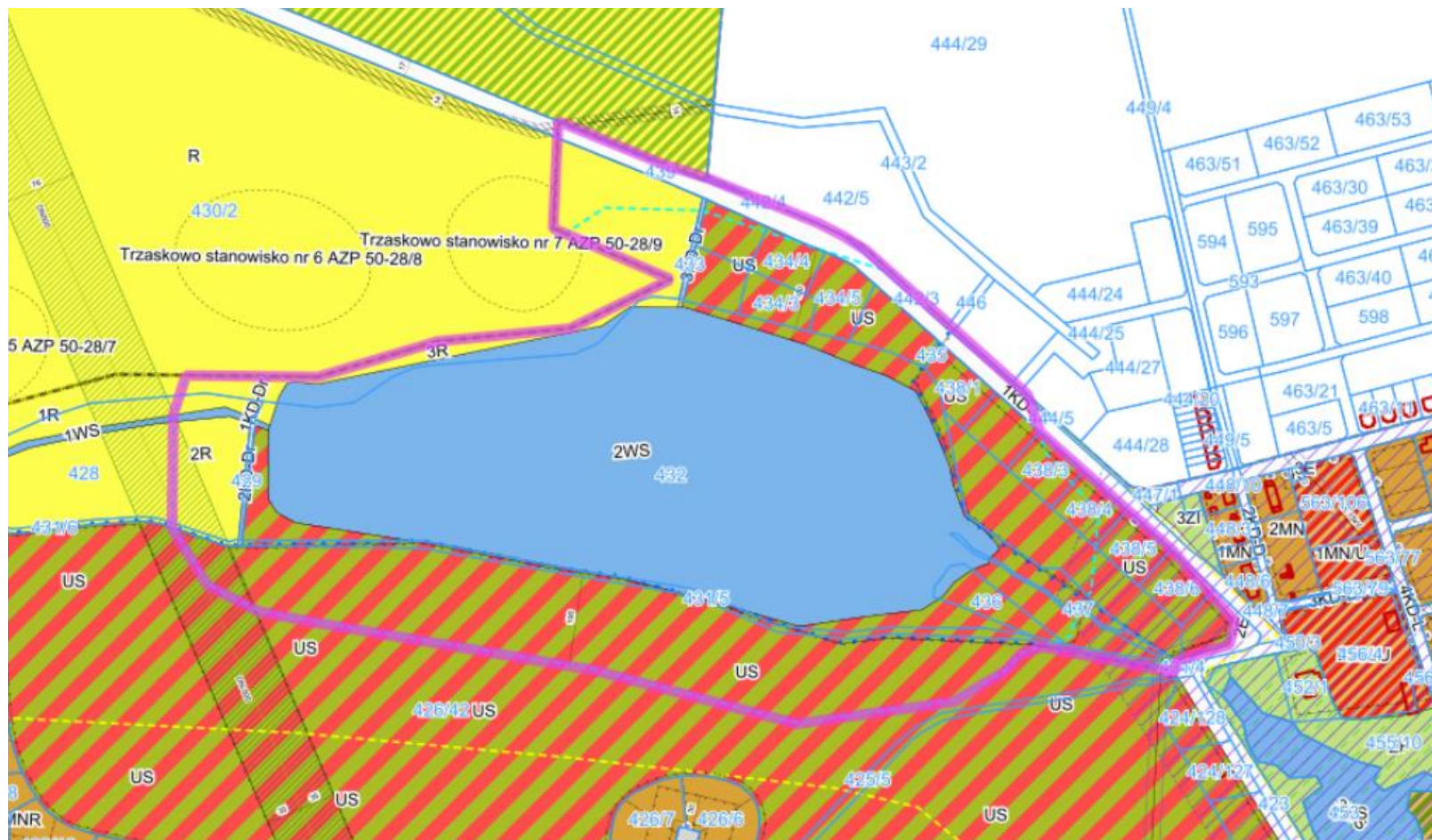
GRANICE MPZP NA TLE FORM OCHRONY PRZYRODY



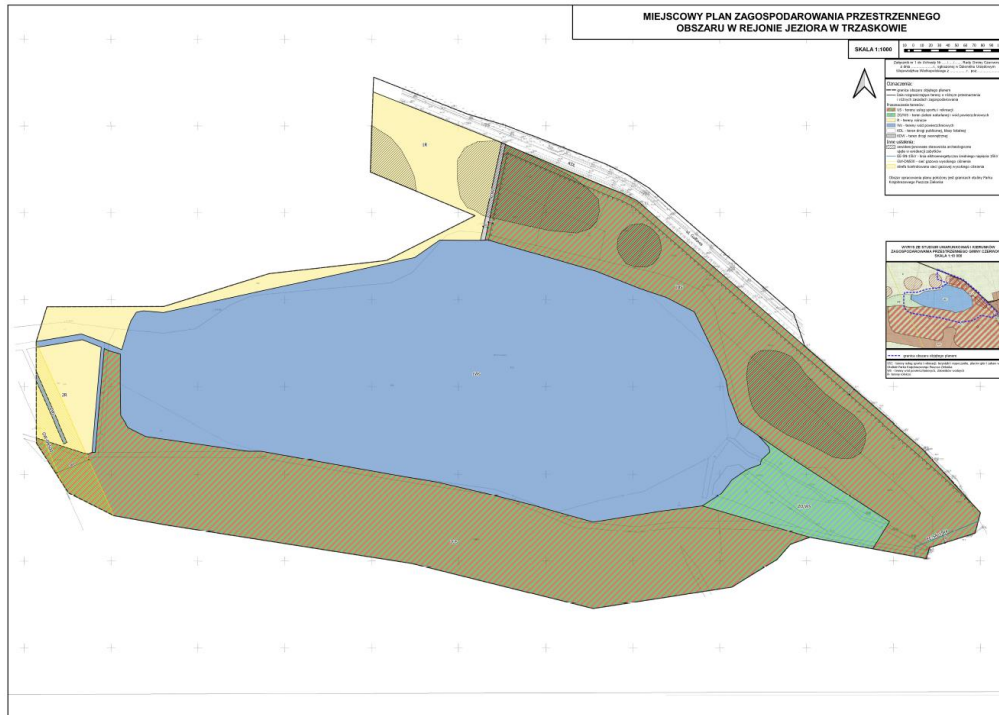
GRANICE MPZP NA TLE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK



GRANICE MPZP NA TLE OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- dopuszczenie lokalizacji na terenach US szyldów umieszczanych na elewacji budynku, wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 25 m² lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 25 m² lub wolnostojących o wysokości do 9,0m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 30 m²;
- dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o wysokości do 3 m i o powierzchni nieprzekraczającej 9 m²

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, obiektów sportowych, pól golfowych, stadionów oraz konnych torów wyścigowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną;
- nakaz zachowania, na terenie US, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszczenie stosowania urządzeń wodnych, z wyłączeniem wylotów urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód, do ziemi lub do urządzeń wodnych oraz wylotów służących do wprowadzania wody do wód, do ziemi lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi

Parametry zabudowy - teren 1US

- lokalizację budynków usług sportu i rekreacji;
- lokalizację obiektów sportu i rekreacji;
- dopuszczenie lokalizacji funkcji uzupełniającej w postaci usług hotelarskich, gastronomii i lokali mieszkalnych dla obsługi terenu;
- dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;
- dopuszczenie lokalizacji wiat;
- dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu;
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,3;
- maksymalną powierzchnię zabudowy 10% powierzchni działki;
- minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
- geometrię dachów budynków i wiat: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- wysokość budynków usługowych, usług sportu i rekreacji:
 - do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - nie więcej niż 12,0 m dla budynków o dachach stromych,
 - nie więcej niż 10,5 m dla budynków o dachach płaskich,
- wysokość pozostałych budynków:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 4,5 m dla budynków o dachach stromych,
 - nie więcej niż 3,5 m dla budynków o dachach płaskich;
- wysokość wiat: nie więcej niż 7,0 m;
- wysokość budowli: nie więcej niż 9,0 m;
- zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu lub beżu, przy czym ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki;
- dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek, z palety barw czerwieni lub odcieni szarości;
- powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż - 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększenia sąsiednich nieruchomości.

Parametry zabudowy - teren 2US

- lokalizację obiektów sportu i rekreacji;
- dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;
- dopuszczenie lokalizacji wiat;
- dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad istniejącym poziomem terenu;
- zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,03;
- maksymalną powierzchnię zabudowy 3% powierzchni działki;
- minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 80% powierzchni działki;
- geometrię dachów budynków i wiat: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- wysokość budynków:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 4,5 m dla budynków o dachach stromych,
 - nie więcej niż 3,5 m dla budynków o dachach płaskich;
- wysokość wiat: nie więcej niż 7,0 m;
- wysokość budowli: nie więcej niż 9,0 m;
- zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu lub beżu, przy czym ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki;
- dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek, z palety barw czerwieni lub odcieni szarości;
- powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż - 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększenia sąsiednich nieruchomości.

Parametry zabudowy - tereny ZO/WS

- zakaz budowy budynków;
- dopuszczenie lokalizacji obiektów sportu i rekreacji;
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
- wysokość budowli: nie więcej niż 9,0 m;

Parametry zabudowy - tereny R

- zakaz budowy budynków;
- lokalizację rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych.

Parametry zabudowy - tereny Ws

- zakaz budowy budynków;
- dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
- dopuszczenie lokalizacji obiektów sportu i rekreacji

Parametry zabudowy - tereny komunikacji

- klasę lokalną drogi KDL;
- drogę wewnętrzną KDW;
- sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- dopuszczenie usytuowania innych elementów infrastruktury drogowej, , m.in. stanowisk postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi

PROJEKT MPZP

szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci elektroenergetycznej 15kV wraz z pasem technologicznym;
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Poznań-Rogoźno wraz z określoną na rysunku planu strefą kontrolowaną zmniejszoną o maksymalnym zasięgu 76,0 m tj. 38,0 m na stronę gazociągu, wynikających z przepisów odrębnych:
 - w strefie kontrolowanej sieci gazowej wysokiego ciśnienia ustala się:
 - zakaz wznoszenia wybranych obiektów budowlanych,
 - zakaz lokalizacji statków składów i magazynów,
 - zakaz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie sieci gazowej,
 - zakaz lokalizacji drzew w odległości mniejszej niż 3,0m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
 - dopuszczenie skrzyżowania gazociągu z inwestycjami liniowymi, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - nakaz uzgodnienia wszelkich prac budowlanych z właściwym zarządcą sieci;
- nakaz zachowania ograniczeń wynikających z położenia terenu objętego planem w obszarze otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka

zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustala się co najmniej 4% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
 - zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki, na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług lub w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 4 miejsca noclegowe w obiektach hotelarskich;
- obsługę komunikacyjną terenów z przyległych terenów komunikacji;
- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z instalacji odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem siłowni wiatrowych;
- odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji do szczelnego zbiornika bezodpływowego;
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

WYŁOŻENIE PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- Termin wyłożenia – od 26 kwietnia 2024 r. do 20 maja 2024 r.
- Termin składania uwag do projektu planu miejscowego – **do 4 czerwca 2024 r.**
- Uwagi podlegają rozstrzygnięciu przez Wójta Gminy Czerwonak.
- Uwagi nieuwzględnione przez Wójta podlegają rozstrzygnięciu przez Radę Gminy Czerwonak.

Dziękuję za uwagę
