

Data wpływu	L.dz.	Znak pisma	Z dnia
09.10.2013r.	-	WUG.6727.4.70.2013	15.10.2013r.

INFORMACJA O WARUNKACH ZABUDOWY DZIAŁKI

1. Podstawa prawna

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Promnice Północ zatw. Uchwałą Nr 377/LXII/02 Rady Gminy czerwonak z dnia 21 sierpnia 2002 r. ogłosz. w dzienniku Województwa Wielkopolskiego Nr 121 z dnia 8 października 2002 r., poz. 3373

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Promnice Północ zatw. Uchwałą Nr 383/LIX/2006 Rady Gminy czerwonak z dnia 17 sierpnia 2006 r. ogłosz. w dzienniku Województwa Wielkopolskiego Nr 189 z dnia 7 grudnia 2006 r., poz. 4450

2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 43/2, obręb Promnice

- Drogi układu komunikacyjnego „KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 377/LXII/02
- Drogi układu komunikacyjnego „KL” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 377/LXII/02
- Teren zieleni „ZP” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 377/LXII/02

Dz. nr 215, obręb Promnice

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Mj” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 383/LIX/2006
- Drogi układu komunikacyjnego „KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 377/LXII/02
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Mj” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 377/LXII/02

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „Mj” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 383/LIX/2006

1. W uchwale nr 377/LXII/02 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Promnice Północ § 3 pkt 13 otrzymuje brzmienie:

- a) Zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem zabudowy dla działalności gospodarczej, nie kolidująca z funkcją wiodącą. Dopuszcza się budynki dla działalności gospodarczej jednokondygnacyjne; wysokość budynku od powierzchni terenu do krawędzi okapu max 4,5 m, do kalenicy max 6 m. Dach dwuspadowy o nachyleniu nie przekraczającym 38%. Powierzchnia zabudowy gospodarczej nie może przekroczyć 100 m². W przypadku realizacji obiektu działalności gospodarczej wprowadza się zakaz lokalizacji budynku garażowego poza obrysem budynku mieszkalnego lub budynku działalności gospodarczej.
- b) Obowiązek uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

Dla „KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 377/LXII/02

1. Ustala się tereny komunikacji oznaczone - (KDG), (KD), (KL), (KX)
 1. istniejąca ulica Północna, oznaczona - KDG o szerokości w liniach rozgraniczających 4 - 8 m,
 2. istniejąca ulica Obornicka, oznaczona - KDG, będąca jednocześnie ulicą zbiorczą o szerokości w liniach rozgraniczających 30 m
 3. istniejące i projektowane drogi dojazdowe, oznaczone - KD o szerokości w liniach rozgraniczających od 10 - 16 m,

4. istniejące i projektowane ulice lokalne, oznaczone - KL , o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m,
5. istniejące i projektowane tereny komunikacji pieszej, oznaczone - KX, o szerokości w liniach rozgraniczających 4 m,
6. tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych,
7. dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji
8. z działek narożnych, przylegających do ulicy Wojska Polskiego, zjazdy powinny być zlokalizowane od strony dróg niższej kategorii lub dróg wewnętrznych.
9. w razie podziału działek przylegających do drogi powiatowej, uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych w Poznaniu, projekt podziału działki z zaznaczoną lokalizacją zjazdów.

Dla „KL” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 377/LXII/02

1. Ustala się tereny komunikacji oznaczone - (KDG), (KD), (KL), (KX)
 1. istniejąca ulica Północna, oznaczona - KDG o szerokości w liniach rozgraniczających 4 - 8 m,
 2. istniejąca ulica Obornicka, oznaczona - KDG, będąca jednocześnie ulicą zbiorczą o szerokości w liniach rozgraniczających 30 m
 3. istniejące i projektowane drogi dojazdowe, oznaczone - KD o szerokości w liniach rozgraniczających od 10 - 16 m,
 4. istniejące i projektowane ulice lokalne, oznaczone - KL , o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m,
 5. istniejące i projektowane tereny komunikacji pieszej, oznaczone - KX, o szerokości w liniach rozgraniczających 4 m,
 6. tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych,
 7. dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji
 8. z działek narożnych, przylegających do ulicy Wojska Polskiego, zjazdy powinny być zlokalizowane od strony dróg niższej kategorii lub dróg wewnętrznych.
 9. w razie podziału działek przylegających do drogi powiatowej, uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych w Poznaniu, projekt podziału działki z zaznaczoną lokalizacją zjazdów.

Dla „Mj” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 377/LXII/02

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Mj) ustala się:

1. lokalizacje budynków mieszkalnych, jednorodzinnych - wolnostojących, bliźniaczych i małych domów mieszkalnych (do 4 mieszkań),
2. wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
3. garaże lub budynki garażowe należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego (preferowane) w linii budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem konieczności zblokowania tej zabudowy, o ile występuje na działkach sąsiadujących i konieczności zapewnienia jednakowych parametrów zabudowy,
4. dopuszcza się lokalizację budynku garażowego poza obrysem budynku mieszkalnego o powierzchni maksymalnej 20 m² dla jednego stanowiska i 40 m² dla dwóch, pod warunkiem nieprzekroczenia maksymalnej powierzchni zabudowy;
5. wysokość budynków garażowych - I kondygnacja,
6. preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwuspadowe).
7. dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
8. nachylenie pochyłych połaci dachowych nowych budynków mieszkalnych - 22° do 45°,
9. pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną . cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
10. poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,

11. nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 30 % dla budynków wolnostojących i 40 % dla budynków bliźniaczych,
12. minimalną powierzchnię zieleni - 25 % powierzchni całkowitej działki
13. a) Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy dla działalności gospodarczej, nie kolidująca z funkcją wiodącą. Dopuszcza się budynki dla działalności gospodarczej jednokondygnacyjne; wysokość budynku od powierzchni terenu do krawędzi okapu max 4,5 m, do kalenicy max 6 m. Dach dwuspadowy o nachyleniu nie przekraczającym 38%. Powierzchnia zabudowy gospodarczej nie może przekroczyć 100 m². W przypadku realizacji obiektu działalności gospodarczej wprowadza się zakaz lokalizacji budynku garażowego poza obrysem budynku mieszkalnego lub budynku działalności gospodarczej.
- b) Obowiązek uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

Dla „ZP” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 377/LXII/02

Dla terenu zieleni (ZP) ustala się:

1. zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów małej architektury,
2. zachowanie istniejącej zieleni ,
3. wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z warunkami siedliskowymi,
4. dopuszcza się urządzenie terenu i lokalizację urządzeń służących rekreacji, ścieżek spacerowych i rowerowych (w szczególności na zalewowych terenach zlokalizowanych po wschodniej stronie rzeki Warty),
5. dopuszcza się lokalizowanie parkingów na powierzchni terenu, o nawierzchniach pozwalających na infiltrację wód opadowych.
6. dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przypisów

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 377/LXII/02

§ 14

Dla terenów zabudowy ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki budowlane:

1. na rysunku przedstawiony jest podział na działki budowlane,
2. dopuszcza się inny podział na działki pod warunkiem spełnienia ustaleń pkt 3, 4
3. każda działka budowlana musi mieć bezpośredni wjazd z istniejących lub projektowanych dróg oraz szerokość nie mniejszą niż 20 m i nie mniejszą niż 7 m w przypadku zabudowy szeregowej,
4. ustala się następujące minimalne wielkości działek:
 - o dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej (Mj) - 650 m²
 - o dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej bliźniaczej (Mj) - 380 m²
 - o dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej czteromieszkaniowej (Mj) - 1500 m²
 - o dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (Mj / U) i mieszkaniowej z działalnością gospodarczą (Mj / G) - 1000 m²
 - o dla zabudowy działalności gospodarczej (G) - 2000 m²
 - o dla zabudowy działalności usługowej (U) - 2000 m²
5. dopuszcza się scalanie dotychczasowych i nowo wyznaczonych działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich.
6. dla działek zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie lasu obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, którą przedstawiono na rysunku planu, jednak odległość między nowoprojektowaną zabudową a granicą lasu nie może być mniejsza niż 10 m.
7. lokalizowane budynki i budowle ich przeznaczenie oraz sposób użytkowania nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska leśnego.

§ 15

1. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem gminnym:

- a. wodociąg
 - b. kanalizacja sanitarna - docelowo odprowadzenie do oczyszczalni ścieków w Szlachęcinie
 - c. kanalizacja deszczowa - docelowo odprowadzenie wód opadowych do rzeki Warty
 - d. sieć energetyczna - istniejąca naziemna a nowoprojektowana wyłącznie podziemna
 - e. sieć telefoniczna - skablowana podziemna
 - f. sieć gazowa
2. W przypadku realizacji doprowadzenia gazu do nowych odbiorców, szafki przeznaczone na kurek główny i urządzenia pomiarowe lokalizować należy w ogrodzeniu na granicy posesji.
 3. Ewentualne usytuowanie sieci gazowych powinno być realizowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z 14 listopada 1995 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U nr 139/1995)
 4. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych, o gwarantowanej szczelności, zbiorników bezodpływowych.
 5. Ustala się gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji.
 6. Zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego.
 7. Lokalizację urządzeń elektroenergetycznych oznaczono na rysunku planu symbolem (EE)
 8. Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązanie zastępcze.
 9. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do istniejących cieków i wszelkiego rodzaju zbiorników.
 10. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe

§ 16

Na terenach objętych planem zakazuje się lokalizowania:

1. obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska,
2. obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości,
3. ferm hodowlanych,
4. wysypisk, wyrobisk, wylewisk, składowisk odpadów technologicznych.

§ 17

Dla każdego rodzaju zabudowy ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a dla nie określonych w rysunku planu w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic. Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 383/LIX/2006
brak

Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę wjazd na działkę należy uzgodnić z zarządcą drogi.

5. Załączniki

- wyrys z planu

Z-ca Kierownika Wydziału
Urbanistyki i Gospodarki Gruntami

Weron
Kinga Weron

Otrzymują

1. Gmina Czerwonak
ul. Źródłana 39
62-004 Czerwonak
2. UG - WUG a/a

Sprawę prowadzi: Magdalena Bogucka-Stróżak
tel: 061 65 44 209

Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Załącznik do sprawy WUG.6727.4.70.2013

skala 1:2000



LEGENDA

Granica opracowania	Tereny usług z zielenią towarzyszącą	Linia energetyczna WN, SN, NN	Ulica dojazdowa
Linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania	Tereny usług turystyki i rekreacji	Strefa ograniczonego użytkowania od linii energetycznych	Tereny komunikacji pieszej
Linia podziału wewnętrznego istniejąca	Usługi oświaty	Odgależenie od istniejących linii napowietrznych SN do stacji transformatorowych ze ochronną 15 m	Tereny obsługi i urządzeń komunikacji z lokalizacją usług
Linia podziału wewnętrznego postulowana	Usługi zdrowia	Tereny leśne	Droga dla celów p. pożarowych
Linia zabudowy nieprzekraczalna	Tereny usług	Tereny zieleni	Przystanek autobusowy
Ścieżka spacerowo-rowerowa	Tereny sportu	Szpalery drzew	Tereny wód otwartych
Tereny zabudowy jednorodzinnej	Tereny działalności gospodarczej	Ujęcie wody	
Tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą	Stacje transformatorowe	Droga gruntna	
Tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością usługową	Tereny przepompowni ścieków	Ulica lokalna	

LEGENDA

	Granica opracowania		Tereny usług z zielenią towarzyszącą		Linia energetyczna WN, SN, NN		Ulica dojazdowa
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania		Tereny usług turystyki i rekreacji		Strefa ograniczonego użytkowania od linii energetycznych		Tereny komunikacji pieszej
	Linia podziału wewnętrznego istniejąca		Usługi oświaty		Odgązlenie od istniejących linii napowietrznych SN do stacji transformatorowych ze ochroną 15 m		Tereny obsługi i urządzeń komunikacji z lokalizacją usług
	Linia podziału wewnętrznego postulowana		Usługi zdrowia		Tereny leśne		Droga dla celów p. pożarowych
	Linia zabudowy nieprzekraczalna		Tereny usług		Tereny zieleni		Przystanek autobusowy
	Ścieżka spacerowo-rowerowa		Tereny sportu		Szpalery drzew		Tereny wód otwartych
	Tereny zabudowy jednorodzinnej		Tereny działalności gospodarczej		Ujęcie wody		
	Tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą		Stacje transformatorowe		Droga gminna		
	Tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością usługową		Tereny przepompowni ścieków		Ulica lokalna		