

Data wpływu	L.dz.	Znak pisma	Z dnia
20.09.2013r.	-	WUG.6727.4.63.2013	23.09.2013r.

INFORMACJA O WARUNKACH ZABUDOWY DZIAŁKI

1. Podstawa prawna

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu drogi wojewódzkiej nr 196 w rejonie wsi Bolechowo - Szlachęciny zatw. Uchwałą Nr 390/LXIII/2002 Rady Gminy czerwonak z dnia 18 września 2002 r. ogłosz. w dzienniku Województwa Wielkopolskiego Nr 125 z dnia 15 października 2002, poz. 3459

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Bolechowo zatw. Uchwałą Nr 170/XXVI/2004 Rady Gminy czerwonak z dnia 17 czerwca 2004 r. ogłosz. w dzienniku Województwa Wielkopolskiego Nr 132 z dnia 19 sierpnia 2004, poz. 2705

2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 71, obręb Bolechowo

- Drogi układu komunikacyjnego „KPK” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002
- Drogi układu komunikacyjnego „KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002
- Drogi układu komunikacyjnego „KWK” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002
- Drogi układu komunikacyjnego „KZ” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002
- Teren zieleni „ZP” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi „MU” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Mj” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą „MG” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002
- Teren zieleni izolacyjnej „I ZI” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004
- Droga wojewódzka klasy G „2KG” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

Dz. nr 80, obręb Bolechowo

- Drogi układu komunikacyjnego „KPK” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002
- Drogi układu komunikacyjnego „KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002
- Drogi dojazdowe „25KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

Dz. nr 86, obręb Bolechowo

- Drogi układu komunikacyjnego „KPK” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Mj” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002
- Teren infrastruktury technicznej „6IT” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004
- Drogi dojazdowe „25KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004
- Tereny kultu religijnego „1KR” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

Dz. nr 75/3, obręb Bolechowo

- Teren infrastruktury technicznej „6IT” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004
- Drogi dojazdowe „25KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004
- Drogi lokalne „1KL” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

Dz. nr 75/7, obręb Bolechowo

- Teren infrastruktury technicznej „6IT” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004
- Drogi dojazdowe „31KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004
- Drogi lokalne „1KL” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

Dz. nr 302/2, obręb Bolechowo

- Teren działalności gospodarczej „10AG” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004
- Teren zieleni izolacyjnej „8ZI” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004
- Drogi dojazdowe „34KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

Dz. nr 303, obręb Bolechowo

- Drogi dojazdowe „34KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

Dz. nr 306, obręb Bolechowo

- Teren działalności gospodarczej „10AG” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004
- Teren zieleni izolacyjnej „8ZI” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004
- Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowo-handlowej „1MUH” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004
- Teren zieleni parkowej „2ZP” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004
- Drogi dojazdowe „34KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004
- Drogi lokalne „1KL” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004
- Drogi pieszo - rowerowe - wewnętrzne „2KX” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002

Dla terenów komunikacji ustala się:

1. wyznacza się teren pod zachodnie obejście drogowe miasta Murowana Goślina w odgałęzieniu od obecnego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 196 we wsi Bolechowo, oznaczonej na rysunku planu symbolem (KWK),
2. a. dostępność do obwodnicy zapewnia zaprojektowane skrzyżowanie z drogą gminną w rejonie wsi Szlachęcín oraz skrzyżowanie we wsi Bolechowo - zjazd z obecnej drogi wojewódzkiej nr 196 - zgodnie z załącznikiem graficznym projektu planu, ustala się zakaz innych włączeń,
b. dostępność do istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej zapewnić poprzez istniejące skrzyżowania i projektowane wewnętrzne układy komunikacyjne, poza pasem drogowym drogi 196,
3. dla drogi oznaczonej symbolem (KWK) ustala się klasę drogi GP oraz jej szerokość w liniach rozgraniczających min 35 m. W liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KWK, przewiduje się realizację pasów technicznych i dróg zbiorczych KZ o klasie dróg dojazdowych. Szerokość pasa technicznego, winna zabezpieczyć teren dla przeprowadzenia poszczególnych mediów, w tym napowietrzną linię energetyczną SN i NN. Zastosować obostrzenia dla istniejących linii SN 15 KV, na odcinkach które będą przebiegały nad projektowaną drogą. Dla istniejących linii napowietrznych SN 15 KV przyjęto pasy ochronne, wolne od zabudowy o szerokości 15 m.
4. dla drogi oznaczonej symbolem (KPK) przeznaczają się pas terenu o szerokości 25 m,
5. dla dróg oznaczonych symbolem (KGK) szerokość w liniach rozgraniczających ma 10 m i 6 m,
6. ustala się dla ulic zbiorczych oznaczonych symbolem KZ, zapewniających dostęp do nowoprojektowanych terenów działalności gospodarczej szerokość w liniach rozgraniczających 6 m
7. ustala się dla dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KD, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
8. tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych, jednak dla drogi wojewódzkiej poza jej pasem drogowym.

Dla „KZ” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002

Dla terenów komunikacji ustala się:

1. wyznacza się teren pod zachodnie obejście drogowe miasta Murowana Goślina w odgałęzieniu od obecnego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 196 we wsi Bolechowo, oznaczonej na rysunku planu symbolem (KWK),

2. a. dostępność do obwodnicy zapewnia zaprojektowane skrzyżowanie z drogą gminną w rejonie wsi Szlachęcín oraz skrzyżowanie we wsi Bolechowo - zjazd z obecnej drogi wojewódzkiej nr 196 - zgodnie z załącznikiem graficznym projektu planu, ustala się zakaz innych włączyń,
- b. dostępność do istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej zapewnić poprzez istniejące skrzyżowania i projektowane wewnętrzne układy komunikacyjne, poza pasem drogowym drogi 196,
3. dla drogi oznaczonej symbolem (KWK) ustala się klasę drogi GP oraz jej szerokość w liniach rozgraniczających min 35 m. W liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KWK, przewiduje się realizację pasów technicznych i dróg zbiorczych KZ o klasie dróg dojazdowych. Szerokość pasa technicznego, winna zabezpieczyć teren dla przeprowadzenia poszczególnych mediów, w tym napowietrzną linię energetyczną SN i NN. Zastosować obostrzenia dla istniejących linii SN 15 KV, na odcinkach które będą przebiegały nad projektowaną drogą. Dla istniejących linii napowietrznych SN 15 KV przyjęto pasy ochronne, wolne od zabudowy o szerokości 15 m.
4. dla drogi oznaczonej symbolem (KPK) przeznacza się pas terenu o szerokości 25 m,
5. dla dróg oznaczonych symbolem (KGK) szerokość w liniach rozgraniczających ma 10 m i 6 m,
6. ustala się dla ulic zbiorczych oznaczonych symbolem KZ, zapewniających dostęp do nowoprojektowanych terenów działalności gospodarczej szerokość w liniach rozgraniczających 6 m
7. ustala się dla dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KD, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
8. tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych, jednak dla drogi wojewódzkiej poza jej pasem drogowym.

Dla „KPK” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002

Dla terenów komunikacji ustala się:

1. wyznacza się teren pod zachodnie obejście drogowe miasta Murowana Goślina w odgałęzieniu od obecnego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 196 we wsi Bolechowo, oznaczonej na rysunku planu symbolem (KWK),
2. a. dostępność do obwodnicy zapewnia zaprojektowane skrzyżowanie z drogą gminną w rejonie wsi Szlachęcín oraz skrzyżowanie we wsi Bolechowo - zjazd z obecnej drogi wojewódzkiej nr 196 - zgodnie z załącznikiem graficznym projektu planu, ustala się zakaz innych włączyń,
- b. dostępność do istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej zapewnić poprzez istniejące skrzyżowania i projektowane wewnętrzne układy komunikacyjne, poza pasem drogowym drogi 196,
3. dla drogi oznaczonej symbolem (KWK) ustala się klasę drogi GP oraz jej szerokość w liniach rozgraniczających min 35 m. W liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KWK, przewiduje się realizację pasów technicznych i dróg zbiorczych KZ o klasie dróg dojazdowych. Szerokość pasa technicznego, winna zabezpieczyć teren dla przeprowadzenia poszczególnych mediów, w tym napowietrzną linię energetyczną SN i NN. Zastosować obostrzenia dla istniejących linii SN 15 KV, na odcinkach które będą przebiegały nad projektowaną drogą. Dla istniejących linii napowietrznych SN 15 KV przyjęto pasy ochronne, wolne od zabudowy o szerokości 15 m.
4. dla drogi oznaczonej symbolem (KPK) przeznacza się pas terenu o szerokości 25 m,
5. dla dróg oznaczonych symbolem (KGK) szerokość w liniach rozgraniczających ma 10 m i 6 m,
6. ustala się dla ulic zbiorczych oznaczonych symbolem KZ, zapewniających dostęp do nowoprojektowanych terenów działalności gospodarczej szerokość w liniach rozgraniczających 6 m
7. ustala się dla dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KD, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
8. tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych, jednak dla drogi wojewódzkiej poza jej pasem drogowym.

Dla „KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002

Dla terenów komunikacji ustala się:

1. wyznacza się teren pod zachodnie obejście drogowe miasta Murowana Goślina w odgałęzieniu od obecnego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 196 we wsi Bolechowo, oznaczonej na rysunku planu symbolem (KWK),
2. a. dostępność do obwodnicy zapewnia zaprojektowane skrzyżowanie z drogą gminną w rejonie wsi Szlachęcín oraz skrzyżowanie we wsi Bolechowo - zjazd z obecnej drogi wojewódzkiej nr 196 - zgodnie z załącznikiem graficznym projektu planu, ustala się zakaz innych włączeń,
b. dostępność do istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej zapewnić poprzez istniejące skrzyżowania i projektowane wewnętrzne układy komunikacyjne, poza pasem drogowym drogi 196,
3. dla drogi oznaczonej symbolem (KWK) ustala się klasę drogi GP oraz jej szerokość w liniach rozgraniczających min 35 m. W liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KWK, przewiduje się realizację pasów technicznych i dróg zbiorczych KZ o klasie dróg dojazdowych. Szerokość pasa technicznego, winna zabezpieczyć teren dla przeprowadzenia poszczególnych mediów, w tym napowietrzną linię energetyczną SN i NN. Zastosować obostrzenia dla istniejących linii SN 15 KV, na odcinkach które będą przebiegały nad projektowaną drogą. Dla istniejących linii napowietrznych SN 15 KV przyjęto pasy ochronne, wolne od zabudowy o szerokości 15 m.
4. dla drogi oznaczonej symbolem (KPK) przeznaczają się pas terenu o szerokości 25 m,
5. dla dróg oznaczonych symbolem (KGK) szerokość w liniach rozgraniczających ma 10 m i 6 m,
6. ustala się dla ulic zbiorczych oznaczonych symbolem KZ, zapewniających dostęp do nowoprojektowanych terenów działalności gospodarczej szerokość w liniach rozgraniczających 6 m
7. ustala się dla dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KD, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
8. tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych, jednak dla drogi wojewódzkiej poza jej pasem drogowym.

Dla „KWK” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002

Dla terenów komunikacji ustala się:

1. wyznacza się teren pod zachodnie obejście drogowe miasta Murowana Goślina w odgałęzieniu od obecnego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 196 we wsi Bolechowo, oznaczonej na rysunku planu symbolem (KWK),
2. a. dostępność do obwodnicy zapewnia zaprojektowane skrzyżowanie z drogą gminną w rejonie wsi Szlachęcín oraz skrzyżowanie we wsi Bolechowo - zjazd z obecnej drogi wojewódzkiej nr 196 - zgodnie z załącznikiem graficznym projektu planu, ustala się zakaz innych włączeń,
b. dostępność do istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej zapewnić poprzez istniejące skrzyżowania i projektowane wewnętrzne układy komunikacyjne, poza pasem drogowym drogi 196,
3. dla drogi oznaczonej symbolem (KWK) ustala się klasę drogi GP oraz jej szerokość w liniach rozgraniczających min 35 m. W liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KWK, przewiduje się realizację pasów technicznych i dróg zbiorczych KZ o klasie dróg dojazdowych. Szerokość pasa technicznego, winna zabezpieczyć teren dla przeprowadzenia poszczególnych mediów, w tym napowietrzną linię energetyczną SN i NN. Zastosować obostrzenia dla istniejących linii SN 15 KV, na odcinkach które będą przebiegały nad projektowaną drogą. Dla istniejących linii napowietrznych SN 15 KV przyjęto pasy ochronne, wolne od zabudowy o szerokości 15 m.
4. dla drogi oznaczonej symbolem (KPK) przeznaczają się pas terenu o szerokości 25 m,
5. dla dróg oznaczonych symbolem (KGK) szerokość w liniach rozgraniczających ma 10 m i 6 m,
6. ustala się dla ulic zbiorczych oznaczonych symbolem KZ, zapewniających dostęp do nowoprojektowanych terenów działalności gospodarczej szerokość w liniach rozgraniczających 6 m
7. ustala się dla dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KD, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,

8. tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych, jednak dla drogi wojewódzkiej poza jej pasem drogowym.

Dla „ZP” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002

Dla terenów zieleni (ZP) ustala się:

1. obowiązek zachowania istniejącego starodrzewu z wyłączeniem niezbędnego cięcia w celach sanitarnych i uporządkowania,
2. zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury,
3. dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych.

Dla „MU” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi (MU) ustala się:

1. lokalizacje budynków mieszkalnych, jednorodzinnych - wolnostojących, bliźniaczych, małych domów mieszkalnych (do 4 mieszkań),
2. w ramach działki lub budynku mieszkalnego dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług tzn nie wnoszących zanieczyszczenia powietrza, hałasu i nie generujących nadmiernego ruchu samochodowego, w szczególności usług handlu, gastronomii i innych bezpośrednio związanych z obsługą terenów mieszkaniowych .
3. wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
4. wysokość wolnostojących budynków usługowych i garażowych I kondygnacja, nie więcej niż 6 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
5. dopuszcza się lokalizację budynku garażowego o powierzchni maksymalnej 20 m² dla jednego stanowiska i 40 m² dla dwóch, budynku usługowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m² pod warunkiem nieprzekroczenia maksymalnej powierzchni zabudowy,
6. funkcje usługową należy lokalizować na parterze budynku mieszkalnego (preferowane), w linii budynku mieszkalnego lub w głębi działki, z uwzględnieniem konieczności zblokowania tej zabudowy z budynkiem garażowym (jeśli występuje) oraz tego typu budynkami na działkach sąsiadujących i konieczności zapewnienia jednakowych parametrów zabudowy,
7. budynki garażowe należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego (preferowane) w linii budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem konieczności zblokowania tej zabudowy z budynkiem usługowym (jeśli występuje), oraz tego typu budynkami na działkach sąsiadujących i konieczności zapewnienia jednakowych parametrów zabudowy.
8. preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwuspadowe),
9. dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
10. nachylenie połaci dachowych nowych budynków mieszkalnych - 22° do 45°,
11. pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną , cementową lub materiałem dachówkopodobnym
12. poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
13. nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 40 % dla budynków,
14. minimalną powierzchnię zieleni -25 % powierzchni całkowitej działki.
15. ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji,

Dla „Mj” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Mj) ustala się:

1. lokalizacje budynków mieszkalnych, jednorodzinnych - wolnostojących, bliźniaczych i małych domów mieszkalnych (do 4 mieszkań),
2. w ramach budynku mieszkalnego dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług tzn. nie wnoszących zanieczyszczenia powietrza, hałasu i nie generujących nadmiernego ruchu samochodowego,

3. wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
4. 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,
5. 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;
6. wysokość budynków garażowych - I kondygnacja,
7. preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwuspadowe),
8. dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
9. nachylenie pochyłych połaci dachowych nowych budynków mieszkalnych - 22° do 45°,
10. pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym.
11. poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,
12. nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 30 % dla budynków wolnostojących i 40 % dla budynków bliźniaczych
13. minimalną powierzchnię zieleni - 25 % powierzchni całkowitej działki.
14. ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji,

Dla „MG” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą (MG) ustala się:

1. dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, jednorodzinnych - wolnostojących i bliźniaczych,
2. dopuszcza się lokalizację budynków służących nieuciążliwej działalności gospodarczej i usługowej,
3. dopuszcza się lokalizację funkcji określonych w p.1) i 2) w jednym bądź w oddzielnych budynkach,
4. maksymalna wysokość budynków do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
5. garaże należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego lub budynku służącego działalności gospodarczej, a w przypadku braku takiego budynku lub w przypadku połączenia budynku mieszkalnego z budynkiem służącym działalności gospodarczej, także jako wolnostojący,
6. wysokość wolnostojących budynków garażowych - I kondygnacja,
7. preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwi i wielospadowe) dla budynków mieszkalnych i płaskie dla budynków służących działalności gospodarczej,
8. nachylenie pochyłych połaci dachowych budynków mieszkalnych - 22° do 45°,
9. dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
10. pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym
11. poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,
12. nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 50 %,
13. minimalną powierzchnię zieleni - 20 % powierzchni całkowitej działki
14. ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji,

Dla „10AG” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

1. Wyznacza się tereny działalności gospodarczej na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem AG.
2. Na terenach działalności gospodarczej wyznacza się następujące zasady zainwestowania:
 - tereny pod obiekty przemysłowe, produkcyjne, magazynowe, usługowe, handlowe. Zabrania się lokalizowania budynków handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 1000 m²,

- istniejące obiekty budowlane i ich sposób użytkowania adaptuje się w planie. Modernizacje i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych wykonywać zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami prawa budowlanego,
- ewentualne uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności muszą się mieścić w granicach działki, na której ta działalność jest prowadzona,
- lokalizacja nowych budynków na działkach zgodnie z naniesionymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zgodnie z prawem budowlanym. Odległość nowych budynków od linii rozgraniczającej pas drogowy drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG wynosić powinna minimum 15,0 m,
- minimum 30 % powierzchni działki budowlanej musi być terenem biologicznie czynnym, przeznaczonym pod zieleń ozdobną wysoką i niską,
- maksymalna wysokość nowych budynków 15,0 m,
- dopuszcza się łączenie poszczególnych działek pod warunkiem, że projektowane budynki powstaną zgodnie z naniesionymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- na poszczególnych działkach należy zapewnić wystarczającą ilość miejsc parkingowych dla samochodów,
- na terenach AG wyznaczono pasy zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZI. Lokalizacja pasów oraz ich szerokość określona została na rysunku planu. Pas zieleni izolacyjnej jest integralną częścią działek przeznaczonych pod działalność gospodarczą, na których się znajduje. Nasadzenia w pasie zieleni izolacyjnej muszą być dokonane w ciągu pierwszego roku od momentu rozpoczęcia budowy budynków na poszczególnych działkach. Integralną częścią Projektów Budowlanych muszą być projekty zieleni izolacyjnej na poszczególnych działkach zatwierdzone przez odpowiedni wydział w Urzędzie Gminy Czerwonak. Powierzchnie pasów zieleni izolacyjnej mogą być wliczane do powierzchni działki budowlanej biologicznie czynnej,
- na terenach AG wyznaczono pasy zieleni ochronnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZO. Lokalizacja pasów oraz ich szerokość określona została na rysunku planu. Pas zieleni ochronnej może być integralną częścią działek przeznaczonych pod działalność gospodarczą pod warunkiem, że zagospodarowanie poszczególnych działek umożliwiać będzie bezkolizyjną konserwację rowów melioracyjnych. Integralną częścią Projektów Budowlanych muszą być projekty zieleni ochronnej na poszczególnych działkach zatwierdzone przez odpowiedni wydział w Urzędzie Gminy Czerwonak. Powierzchnie pasów zieleni ochronnej mogą być wliczane do powierzchni działki budowlanej biologicznie czynnej, zagospodarowanie działek przez które przebiegają rowy melioracyjne musi umożliwiać bezkolizyjną konserwację rowów melioracyjnych.

Dla terenów działalności gospodarczej na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem AG ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki:

1. dopuszcza się podział obszarów na mniejsze działki pod warunkiem, że:
 - każda działka będzie posiadać dostęp do drogi.
 - działki przeznaczone pod działalność gospodarczą będą o powierzchni minimum 5000 m²,
 - dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż 5000 m² pod obiekty infrastruktury technicznej m.in. kompaktowe stacje transformatorowe.
2. dopuszcza się scalanie działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich.

Dla „8ZI” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZI.
2. Szerokość pasów zieleni izolacyjnej określono na rysunku planu.

Dla „11ZI” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZI.
2. Szerokość pasów zieleni izolacyjnej określono na rysunku planu.

Dla „6IT” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem IT.

2. Tereny infrastruktury technicznej wyznaczono wzdłuż istniejących i projektowanych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KG i KL.

Dla „1MUH” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowo - handlowej na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem MUH.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowo - handlowej ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - teren z zabudową mieszkaniową, jednorodzinną.Na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowo - handlowej ustala się przeznaczenie dodatkowe:
 - teren usług i handlu. Zabrania się lokalizowania budynków handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 1000 m².
3. Uciążliwości dopuszczalnej na terenie MUH działalności usługowo - handlowej nie mogą wykraczać poza granice działek, na których ta działalność jest prowadzona.
4. Na terenie zabudowy mieszkaniowo - usługowo - handlowej wyznacza się następujące zasady zainwestowania:
 - lokalizacja budynków na działkach zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z prawem budowlanym. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MUH odległość nowych budynków od linii rozgraniczającej pas drogowy istniejącej drogi wojewódzkiej wynosić powinna minimum 10,0 m. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MUH odległość nowych budynków od linii rozgraniczającej pas drogowy istniejącej drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KG wynosić powinna minimum 15,0 m
 - garaże dla samochodów mogą być integralną częścią budynków mieszkalnych lub wolno stojące.
 - maksymalna wysokość budynków 12,0 m,
 - dachy strome o nachyleniu nie mniejszym niż 30 ° i nie większym niż 45° , pokryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
 - dopuszcza się tączenie poszczególnych działek pod warunkiem, że projektowane budynki powstaną zgodnie z naniesionymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - na poszczególnych działkach należy zapewnić wystarczającą ilość miejsc parkingowych dla samochodów.
 - ogrodzenia działek, ażurowe w minimum 60 % powierzchni o maksymalnej wysokości 150 cm od poziomu terenu. Wprowadza się zakaz budowania ogrodzeń w formie litego muru.
 - na terenach MUH wyznaczono pasy zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem Zt. Lokalizacja pasów oraz ich szerokość określona została na rysunku planu. Pasy zieleni izolacyjnej jest integralną częścią działek, na których się znajduje. Nasadzenia w pasie zieleni izolacyjnej muszą być dokonane w ciągu pierwszego roku od momentu rozpoczęcia budowy nowych budynków na poszczególnych działkach. Integralną częścią Projektów Budowlanych muszą być projekty zieleni izolacyjnej na poszczególnych działkach zatwierdzone przez odpowiedni wydział w Urzędzie Gminy Czerwonak. Powierzchnie pasów zieleni izolacyjnej mogą być wliczane do powierzchni działki budowlanej biologicznie czynnej,
 - minimum 30 % powierzchni działki budowlanej musi być terenem biologicznie czynnym, przeznaczonym pod zielenią ozdobną wysoką i niską,
 - w planie adaptuje się istniejące budynki i ich sposób użytkowania. Modernizacje i rozbudowy istniejących budynków wykonywać zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami prawa budowlanego.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowo - handlowej na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem MUH ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki:

1. na rysunku planu przedstawiony jest orientacyjny - postulowany podział na działki (granice własności),
2. dopuszcza się inny podział na działki pod warunkiem, że:
 - każda działka będzie posiadać dostęp do drogi,
 - działki będą o powierzchni minimum 1200 m²,

3. dopuszcza się scalanie działek budowlanych, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich.

Dla „ZP” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP.
2. W planie adaptuje się istniejące obiekty budowlane i ich sposób użytkowania. Modernizacje i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych wykonywać zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami prawa budowlanego.
3. Na terenach zieleni parkowej dopuszcza się funkcję wypoczynkowo - rekreacyjno - sportową. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z funkcją wypoczynkowo -rekreacyjno - sportową min. urządzenia zabawowe dla dzieci. Lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z prawem budowlanym. Odległość nowych obiektów budowlanych na terenach zieleni parkowej przylegających do istniejącej drogi wojewódzkiej od linii rozgraniczającej pas drogowy drogi wojewódzkiej nie może być mniejsza niż minimalne odległości podane w ustawie o drogach publicznych.
4. Zagospodarowanie działek przez które przebiegają rowy melioracyjne musi umożliwiać bezkolizyjną konserwację rowów melioracyjnych.
5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP występuje zespół dworsko - parkowy wpisany do rejestru zabytków. W związku z tym projekty wszelkich inwestycji na jego terenie jak i w jego bezpośrednim otoczeniu oraz zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków muszą być uzgadniane za służbami konserwatorskimi.
6. Wprowadza się zakaz budowania ogrodzeń w formie litego muru.

Dla „31KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

1. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - KG - droga wojewódzka klasy G, o ograniczonym dostępie komunikacyjnym, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG. Po wybudowaniu obwodnicy zmieni się kategoria drogi wojewódzkiej i stanie się drogą lokalną
 - KL - drogi lokalne - w tym: istniejąca droga powiatowa oznaczone na rysunku planu symbolem 1KL, projektowana droga powiatowa oznaczone na rysunku planu symbolem 2KL
 - KD - drogi dojazdowe - wewnętrzne
 - KX - drogi pieszo - rowerowe - wewnętrzne
 - KP - drogi pożarowe - wewnętrzne
 - TK - tereny kolejowe.
2. Szerokości pasów drogowych określone zostały na rysunku planu. Dla drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG utrzymuje się istniejący pas drogowy.
3. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej. Dla terenu drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG z ograniczeniami wynikającymi z ustawy o drogach publicznych.
4. Wody opadowe z utwardzonych powierzchni, po których poruszają się pojazdy mechaniczne na terenach komunikacji należy odprowadzić do "odbiornika" systemem kanalizacji deszczowej.
5. Wprowadza się zakaz urządzania publicznych i indywidualnych zjazdów z drogi wojewódzkiej i powiatowej bez uzgodnienia z zarządcą drogi.
6. Dla wszystkich obiektów budowlanych wchodzących w zakres inwestycji realizowanych na gruntach będących w sąsiedztwie terenów kolejowych lub ewentualnie krzyżujących się i przebiegających przez tereny kolejowe należy przed ich realizacją na etapie opracowania projektów uzyskać uzgodnienie z PKP PLK SA. Przy ewentualnym kolidowaniu z przyszłościowymi inwestycjami istniejących obiektów budowlanych będących własnością jednostek powstałych w wyniku restrukturyzacji PKP usunięcie tych kolizji nastąpi w warunkach określonych przez właściciela danego obiektu i nie będzie obciążać kosztami jednostek kolejowych.

Dla „2KG” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

1. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:

- KG - droga wojewódzka klasy G, o ograniczonym dostępie komunikacyjnym, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG. Po wybudowaniu obwodnicy zmieni się kategoria drogi wojewódzkiej i stanie się drogą lokalną
 - KL - drogi lokalne - w tym: istniejąca droga powiatowa oznaczone na rysunku planu symbolem 1KL, projektowana droga powiatowa oznaczone na rysunku planu symbolem 2KL
 - KD - drogi dojazdowe - wewnętrzne
 - KX - drogi pieszo - rowerowe - wewnętrzne
 - KP - drogi pożarowe - wewnętrzne
 - TK - tereny kolejowe.
2. Szerokości pasów drogowych określone zostały na rysunku planu. Dla drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG utrzymuje się istniejący pas drogowy.
 3. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej. Dla terenu drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG z ograniczeniami wynikającymi z ustawy o drogach publicznych.
 4. Wody opadowe z utwardzonych powierzchni, po których poruszają się pojazdy mechaniczne na terenach komunikacji należy odprowadzić do "odbiornika" systemem kanalizacji deszczowej.
 5. Wprowadza się zakaz urządzania publicznych i indywidualnych zjazdów z drogi wojewódzkiej i powiatowej bez uzgodnienia z zarządcą drogi.
 6. Dla wszystkich obiektów budowlanych wchodzących w zakres inwestycji realizowanych na gruntach będących w sąsiedztwie terenów kolejowych lub ewentualnie krzyżujących się i przebiegających przez tereny kolejowe należy przed ich realizacją na etapie opracowania projektów uzyskać uzgodnienie z PKP PLK SA. Przy ewentualnym kolidowaniu z przyszłościowymi inwestycjami istniejących obiektów budowlanych będących własnością jednostek powstałych w wyniku restrukturyzacji PKP usunięcie tych kolizji nastąpi w warunkach określonych przez właściciela danego obiektu i nie będzie obciążać kosztami jednostek kolejowych.

Dla „34KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

1. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - KG - droga wojewódzka klasy G, o ograniczonym dostępie komunikacyjnym, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG. Po wybudowaniu obwodnicy zmieni się kategoria drogi wojewódzkiej i stanie się drogą lokalną
 - KL - drogi lokalne - w tym: istniejąca droga powiatowa oznaczone na rysunku planu symbolem 1KL, projektowana droga powiatowa oznaczone na rysunku planu symbolem 2KL
 - KD - drogi dojazdowe - wewnętrzne
 - KX - drogi pieszo - rowerowe - wewnętrzne
 - KP - drogi pożarowe - wewnętrzne
 - TK - tereny kolejowe.
2. Szerokości pasów drogowych określone zostały na rysunku planu. Dla drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG utrzymuje się istniejący pas drogowy.
3. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej. Dla terenu drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG z ograniczeniami wynikającymi z ustawy o drogach publicznych.
4. Wody opadowe z utwardzonych powierzchni, po których poruszają się pojazdy mechaniczne na terenach komunikacji należy odprowadzić do "odbiornika" systemem kanalizacji deszczowej.
5. Wprowadza się zakaz urządzania publicznych i indywidualnych zjazdów z drogi wojewódzkiej i powiatowej bez uzgodnienia z zarządcą drogi.
6. Dla wszystkich obiektów budowlanych wchodzących w zakres inwestycji realizowanych na gruntach będących w sąsiedztwie terenów kolejowych lub ewentualnie krzyżujących się i przebiegających przez tereny kolejowe należy przed ich realizacją na etapie opracowania projektów uzyskać uzgodnienie z PKP PLK SA. Przy ewentualnym kolidowaniu z przyszłościowymi inwestycjami istniejących obiektów budowlanych będących własnością jednostek powstałych w wyniku restrukturyzacji PKP usunięcie tych kolizji nastąpi w warunkach określonych przez właściciela danego obiektu i nie będzie obciążać kosztami jednostek kolejowych.

Dla „25KD” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

1. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - KG - droga wojewódzka klasy G, o ograniczonym dostępie komunikacyjnym, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG. Po wybudowaniu obwodnicy zmieni się kategoria drogi wojewódzkiej i stanie się drogą lokalną
 - KL - drogi lokalne - w tym: istniejąca droga powiatowa oznaczone na rysunku planu symbolem 1KL, projektowana droga powiatowa oznaczone na rysunku planu symbolem 2KL
 - KD - drogi dojazdowe - wewnętrzne
 - KX - drogi pieszo - rowerowe - wewnętrzne
 - KP - drogi pożarowe - wewnętrzne
 - TK - tereny kolejowe.
2. Szerokości pasów drogowych określone zostały na rysunku planu. Dla drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG utrzymuje się istniejący pas drogowy.
3. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej. Dla terenu drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG z ograniczeniami wynikającymi z ustawy o drogach publicznych.
4. Wody opadowe z utwardzonych powierzchni, po których poruszają się pojazdy mechaniczne na terenach komunikacji należy odprowadzić do "odbiornika" systemem kanalizacji deszczowej.
5. Wprowadza się zakaz urządzania publicznych i indywidualnych zjazdów z drogi wojewódzkiej i powiatowej bez uzgodnienia z zarządcą drogi.
6. Dla wszystkich obiektów budowlanych wchodzących w zakres inwestycji realizowanych na gruntach będących w sąsiedztwie terenów kolejowych lub ewentualnie krzyżujących się i przebiegających przez tereny kolejowe należy przed ich realizacją na etapie opracowania projektów uzyskać uzgodnienie z PKP PLK SA. Przy ewentualnym kolidowaniu z przyszłościowymi inwestycjami istniejących obiektów budowlanych będących własnością jednostek powstałych w wyniku restrukturyzacji PKP usunięcie tych kolizji nastąpi w warunkach określonych przez właściciela danego obiektu i nie będzie obciążać kosztami jednostek kolejowych.

Dla „1KL” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

1. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - KG - droga wojewódzka klasy G, o ograniczonym dostępie komunikacyjnym, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG. Po wybudowaniu obwodnicy zmieni się kategoria drogi wojewódzkiej i stanie się drogą lokalną
 - KL - drogi lokalne - w tym: istniejąca droga powiatowa oznaczone na rysunku planu symbolem 1KL, projektowana droga powiatowa oznaczone na rysunku planu symbolem 2KL
 - KD - drogi dojazdowe - wewnętrzne
 - KX - drogi pieszo - rowerowe - wewnętrzne
 - KP - drogi pożarowe - wewnętrzne
 - TK - tereny kolejowe.
2. Szerokości pasów drogowych określone zostały na rysunku planu. Dla drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG utrzymuje się istniejący pas drogowy.
3. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej. Dla terenu drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG z ograniczeniami wynikającymi z ustawy o drogach publicznych.
4. Wody opadowe z utwardzonych powierzchni, po których poruszają się pojazdy mechaniczne na terenach komunikacji należy odprowadzić do "odbiornika" systemem kanalizacji deszczowej.
5. Wprowadza się zakaz urządzania publicznych i indywidualnych zjazdów z drogi wojewódzkiej i powiatowej bez uzgodnienia z zarządcą drogi.
6. Dla wszystkich obiektów budowlanych wchodzących w zakres inwestycji realizowanych na gruntach będących w sąsiedztwie terenów kolejowych lub ewentualnie krzyżujących się i przebiegających przez tereny kolejowe należy przed ich realizacją na etapie opracowania projektów uzyskać uzgodnienie z PKP PLK SA. Przy ewentualnym kolidowaniu z przyszłościowymi inwestycjami istniejących obiektów budowlanych będących własnością jednostek powstałych w wyniku restrukturyzacji PKP usunięcie tych kolizji nastąpi w warunkach określonych przez właściciela danego obiektu i nie będzie obciążać kosztami jednostek kolejowych.

Dla „2KX” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

1. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:

KG - droga wojewódzka klasy G, o ograniczonym dostępie komunikacyjnym, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG. Po wybudowaniu obwodnicy zmieni się kategoria drogi wojewódzkiej i stanie się drogą lokalną

KL - drogi lokalne - w tym: istniejąca droga powiatowa oznaczone na rysunku planu symbolem 1KL, projektowana droga powiatowa oznaczone na rysunku planu symbolem 2KL

KD - drogi dojazdowe - wewnętrzne

KX - drogi pieszo - rowerowe - wewnętrzne

KP - drogi pożarowe - wewnętrzne

TK - tereny kolejowe.

2. Szerokości pasów drogowych określone zostały na rysunku planu. Dla drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG utrzymuje się istniejący pas drogowy.

3. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej. Dla terenu drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG z ograniczeniami wynikającymi z ustawy o drogach publicznych.

4. Wody opadowe z utwardzonych powierzchni, po których poruszają się pojazdy mechaniczne na terenach komunikacji należy odprowadzić do "odbiornika" systemem kanalizacji deszczowej.

5. Wprowadza się zakaz urządzania publicznych i indywidualnych zjazdów z drogi wojewódzkiej i powiatowej bez uzgodnienia z zarządcą drogi.

6. Dla wszystkich obiektów budowlanych wchodzących w zakres inwestycji realizowanych na gruntach będących w sąsiedztwie terenów kolejowych lub ewentualnie krzyżujących się i przebiegających przez tereny kolejowe należy przed ich realizacją na etapie opracowania projektów uzyskać uzgodnienie z PKP PLK SA. Przy ewentualnym kolidowaniu z przyszłościowymi inwestycjami istniejących obiektów budowlanych będących własnością jednostek powstałych w wyniku restrukturyzacji PKP usunięcie tych kolizji nastąpi w warunkach określonych przez właściciela danego obiektu i nie będzie obciążać kosztami jednostek kolejowych.

Dla „1KR” z planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

1. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:

KG - droga wojewódzka klasy G, o ograniczonym dostępie komunikacyjnym, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG. Po wybudowaniu obwodnicy zmieni się kategoria drogi wojewódzkiej i stanie się drogą lokalną

KL - drogi lokalne - w tym: istniejąca droga powiatowa oznaczone na rysunku planu symbolem 1KL, projektowana droga powiatowa oznaczone na rysunku planu symbolem 2KL

KD - drogi dojazdowe - wewnętrzne

KX - drogi pieszo - rowerowe - wewnętrzne

KP - drogi pożarowe - wewnętrzne

TK - tereny kolejowe.

2. Szerokości pasów drogowych określone zostały na rysunku planu. Dla drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG utrzymuje się istniejący pas drogowy.

3. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej. Dla terenu drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG i 2KG z ograniczeniami wynikającymi z ustawy o drogach publicznych.

4. Wody opadowe z utwardzonych powierzchni, po których poruszają się pojazdy mechaniczne na terenach komunikacji należy odprowadzić do "odbiornika" systemem kanalizacji deszczowej.

5. Wprowadza się zakaz urządzania publicznych i indywidualnych zjazdów z drogi wojewódzkiej i powiatowej bez uzgodnienia z zarządcą drogi.

6. Dla wszystkich obiektów budowlanych wchodzących w zakres inwestycji realizowanych na gruntach będących w sąsiedztwie terenów kolejowych lub ewentualnie krzyżujących się i przebiegających przez tereny kolejowe należy przed ich realizacją na etapie opracowania projektów uzyskać uzgodnienie z PKP PLK SA. Przy ewentualnym kolidowaniu z przyszłościowymi inwestycjami istniejących obiektów budowlanych będących własnością jednostek powstałych w wyniku restrukturyzacji PKP usunięcie tych kolizji nastąpi w warunkach określonych przez właściciela danego obiektu i nie będzie obciążać kosztami jednostek kolejowych.

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

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 390/LXIII/2002

1. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z systemem gminnym:
 - a) wodociąg - podłączenie do istniejącej sieci we wsi Bolechowo,
 - b) kanalizacja sanitarna - odprowadzenie ścieków do kolektora „bolechowskiego”,
 - c) kanalizacja deszczowa - odprowadzanie ścieków po wstępnym oczyszczeniu w separatorach do kanałów otwartych, bądź alternatywnie do oczyszczalni ścieków „Pressta” S.A. w Bolechowie,
 - d) sieć energetyczna - kablowa, podziemna lub napowietrzna. - Sieć energetyczną zasilającą trafostacje lokalizuje się w pasie technicznym zawartym w liniach rozgraniczających drogi KWK.
 - e) sieć telefoniczna - skablowana podziemna
 - f) sieć ciepła - możliwość podłączenia do przebiegającej magistrali ciepłowniczej z ciepłowni „Pressta” (na warunkach technicznych wskazanych przez zarządcę w/w magistrali),
 - g) gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji, odprowadzenie odpadów stałych zgodnie z systemem gospodarki odpadowej gminy,
2. Dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego.
3. Zasady dostaw mediów określają przepisy szczególne i lokalne.
4. Zakazuje się odprowadzania ścieków do wszelkiego rodzaju zbiorników.
5. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą programy i projekty branżowe.

1. Na obszarze objętym planem, dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy - 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni: projektowanego obejścia drogowego i istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 196.
2. Usytuowanie tej linii zabudowy, o której mowa w ust. 1 określa rysunek planu.
3. Dla terenów już zabudowanych ustala się obowiązek dostosowania linii zabudowy nowych obiektów do linii obiektów już istniejących.

Dla terenów wyznaczonych zmianą planu ustala się następujące zasady i warunki podziału:

- 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 25 m i nie mniejszą niż 6,5 m w przypadku zabudowy szeregowej,
- 4) ustala się następujące minimalne wielkości działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej (Mj) - 700 m²
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej bliźniaczej (Mj) - 500 m²
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej czteromieszkaniowej (Mj) - 1000 m²
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) - 700 m²
 - dla zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą (M G) - 750 m²
 - dla intensywnej zabudowy mieszkaniowej z usługami z dopuszczeniem do działalności gospodarczej (MU/G) - .700 m²
 - dla zabudowy działalności gospodarczej (AG i AG1) - 5000 m²
 - dla zabudowy działalności usługowej (U)- 1000 m²
- 5) dopuszcza się scalanie dotychczasowych i nowowyznaczonych działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich.
- 6) dopuszcza się możliwość wydzielenia nowej działki na tyłach działki istniejącej pod warunkiem wydzielenia do niej dojazdu o minimalnej szerokości 10 m dla terenów działalności gospodarczej (AG, AG1) i 8 m dla pozostałych.
- 7) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji.

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 170/XXVI/2004

Ze względu na występowanie na terenie objętym planem dużego prawdopodobieństwa występowania stanowisk archeologicznych zachodzi konieczność zlecenia stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad całością prac ziemnych, które będą towarzyszyły podczas realizacji nowych inwestycji.

§18

1. Do celów grzewczych zaleca się wykorzystywanie paliw ekologicznych takich jak gaz, lekkie oleje opałowe, energia elektryczna.
2. Zabrania się stosowania zbiorników na olej opałowy wkopanych w grunt. Zbiorniki na olej opałowy muszą znajdować się wewnątrz budynków z zabezpieczeniem miejsc ich napełniania przed przesiąkaniem ewentualnych wycieków w grunt.

§19

Dla obszaru objętego planem obowiązuje nakaz rozpoznania geotechnicznego występującego gruntu rodzimego w celu prawidłowego posadowienia budynków oraz uzbrojenia technicznego, podziemnego w zakresie nośności gruntów oraz występowania wody gruntowej i jej agresywności.

§20

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu:

1. Uzbrojenie kolidujące z wyznaczonymi terenami zainwestowania należy zlikwidować lub przełożyć na zasadach określonych w dokumentacjach technicznych i programowych wykonanych na podstawie warunków technicznych.
2. Dla obszarów kolizyjnych uzbrojenia obowiązuje zakaz wykonywania trwałych urządzeń terenowych, nasadzeń do czasu likwidacji kolizji, niezależnie od tego, czy obszary te zostały zaznaczone na rysunku planu.
3. nowe obiekty realizowane przy zespole pałacowym muszą harmonizować z architekturą pałacu i komponować się z zielenią parkową,

Szerokość zaprojektowanych pasów drogowych oraz wyznaczone na rysunku planu tereny infrastruktury technicznej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych umożliwiają zlokalizowanie na ich terenie stacji transformatorowych słupowych oraz umożliwiają pobudowanie linii SN-15kV dla tych stacji i linii nn 0,4 kV. Na terenach działalności gospodarczej wydzielono dodatkowo działki pod ewentualną lokalizację stacji transformatorowych - kompaktowych. Zagospodarowanie poszczególnych działek nie może powodować kolizji z istniejącym energetycznym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym. Wszelkie kolizje będą musiały być usunięte kosztem jednostek organizacyjnych powodujących ich powstanie na podstawie warunków uzyskanych od administratora sieci. Przy lokalizowaniu budynków na poszczególnych działkach należy uwzględnić określone w przepisach szczególnych strefy ochronne dla napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych. Na rysunku planu określono szerokości stref ochronnych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych znajdujących się na obszarze objętym planem. Każdorazowo zasilanie poszczególnych inwestycji realizować na podstawie warunków technicznych wydanych przez Zakład Energetyczny.

4. Kanalizacja sanitarna

Rozwiązanie docelowe - odprowadzanie ścieków poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków. Zakłada się, że ścieki odprowadzane będą kanalizacją sanitarną grawitacyjno - pompową. Rozwiązanie do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej: wariant 1 - dla działek o pow. powyżej 2 000 m² - przydomowe oczyszczalnie ścieków z odprowadzeniem podczyszczonych ścieków do gruntu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych lub szczelne zbiorniki bezodpływowe na ścieki na każdej działce. wariant 2 - dla działek o pow. poniżej 2 000 m² szczelne zbiorniki bezodpływowe na ścieki na każdej działce. Orientacyjna ilość ścieków sanitarnych bytowych: Q = 125.000 dm³/dobę

5. Kanalizacja deszczowa

Wody opadowe z utwardzonych powierzchni, po których poruszają się pojazdy mechaniczne na terenach komunikacji oraz terenach działalności gospodarczej należy odprowadzić do "odbiornika" systemem lokalnej kanalizacji deszczowej.

6. Woda

Zasilanie w wodę dla celów socjalno - bytowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej. W celu zasilania w wodę projektowanego osiedla konieczna jest modernizacja istniejącego układu wodociągowego i jego rozbudowa. Planowane zapotrzebowanie wody: 140.000 dm³/dobę

7. Sieć gazowa

Sieci gazowe budować w wyznaczonych pasach drogowych i terenach infrastruktury technicznej wyznaczonych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Zakłada się doprowadzenie gazu do budynków dla celów gospodarczo - bytowych i grzewczych. Budowa przyłączy odbywać się będzie na podstawie warunków technicznych wydanych przez zakład gazowniczy.

8. Telekomunikacja

Indywidualne przyłącza telekomunikacyjne do poszczególnych działek należy realizować na podstawie warunków technicznych wydanych przez zakład telekomunikacyjny. Przez teren objęty planem przebiegają wojskowe kable telekomunikacyjne wobec których należy zachować strefę ochronną - 1,0 m od osi kabla. Wszelkie inwestycje planowane na działkach przez które przebiegają wojskowe kable telekomunikacyjne należy uzgodnić na etapie założeń technicznych z właściwym organem wojskowym.

9. Telekomunikacja

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie rodzi automatycznie (w pierwszej kolejności) obowiązku Gminy do realizacji na terenie opracowania infrastruktury technicznej.

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

5. Załączniki

- wyrys z planu










Kierownik Wydziału
Urbanistyki i Gospodarki Gruntami
Jolanta Dudek-Szymańska

Otrzymują















1. Urząd Gminy Czerwonak
Wydział Inwestycji
w miejscu
2. UG - WUG a/a

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

LEGENDA

-  Granica opracowania, uchwalenia planu
-  Linie rozgraniczające teren o różnym sposobie użytkowania
-  Projektowana granica własności - orientacyjna
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Droga wojewódzka klasy G
-  Drogi lokalne
-  Drogi dojazdowe
-  Drogi pieszko - rowerowe
-  Drogi pożarowe

Tereny funkcji wiodącej:

-  TK Tereny kolejowe
-  AG Teren działalności gospodarczej
-  SM Teren zabudowy mieszkaniowej
-  MUH Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowo-handlowej
-  KR Teren kultu religijnego
-  EE Teren urządzeń elektroenergetycznych
-  ZP Teren zieleni parkowej
-  ZI Teren zieleni izolacyjnej
-  ZO Teren zieleni ochronnej
-  R Teren upraw polowych
-  IT Teren infrastruktury technicznej
-  Ciek wodne
-  Strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych
-  Strefa ograniczonego użytkowania wzdłuż gazociągu gA500

