

Projekt

z dnia 14 października 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Owińska – rejon ulicy Poprzecznej i Kolejowej”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086, 471) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Owińska – rejon ulicy Poprzecznej i Kolejowej”, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak, uchwalonego uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Owińska – rejon ulicy Poprzecznej i Kolejowej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerwonak, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 7) rekonstrukcji – należy przez to rozumieć odtworzenie zniszczonego, zabytkowego zespołu zabudowy, budynku lub nieistniejących już detali do stanu sprzed zniszczenia, w oparciu o zachowane dane archiwalne;

- 8) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MW**;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) z zachowaniem przepisów odrębnych, przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy na danym terenie dopuszczenie sytuowania:
 - schodów zewnętrznych prowadzących na parter budynku lub do pomieszczeń podziemnych,
 - balkonów, tarasów, podjazdów,
 - ganków, zadaszeń, wykuszy o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszczenie zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
- 3) lokalizację akcentu architektonicznego na terenie **U/MW** zgodnie z rysunkiem planu jako obiektu małej architektury;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wykonanych z prefabrykowanych pręseł ogrodzeniowych, betonowych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 3) ochronę pomników przyrody na terenie **U/MW**, określonych na rysunku planu;
- 4) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych w Uchwale Sejmiku Województwa Wielkopolskiego;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,
 - b) obiektów usługowych w zakresie:
 - tartaków i stolarni,
 - hurtowni,
 - magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 300 m²,
 - zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych, materiałów sypkich albo części samochodowych,
 - transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
 - garaży na pojazdy ciężarowe,

- stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
- stacji paliw;

6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenie **U/MW** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie fragmentów istniejącego ogrodzenia, z dopuszczeniem odtworzenia historycznego ogrodzenia pełnego z cegły w kolorze czerwonym;
- 2) lokalizację nowego ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczającej terenu **U/MW** o wysokości do 2 m, z zachowaniem 60% powierzchni ażurowej;
- 3) dla pozostałych ogrodzeń - wysokość do 1,6 m z zachowaniem 60% powierzchni ażurowej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji reklam, wyłącznie w zakresie:
 - a) szyldów o powierzchni nie większej niż:
 - 3 m² lokalizowanych na elewacjach budynków,
 - 1 m² lokalizowanych na ogrodzeniu,
 - b) szyldów w formie liter przestrzennych lub neonów o wysokości znaków nie większej niż 0,8 m, montowanych na budynkach lub ogrodzeniach;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2 m².

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską:

- 1) zespołu szpitalnego w Owińskach (dawnego szpitala psychiatrycznego), wpisanego do rejestru zabytków pod nr 22/Wlkp/A z dnia 6.04.2000 r., w skład którego wchodzi budynki położone w granicach obszaru objętego planem:
 - a) pawilon pensjonarski dla kobiet,
 - b) pawilon otwarty dla mężczyzn,
 - c) pawilon dla niespokojnych chorych mężczyzn,
 - d) blok gospodarczy,
 - e) kotłownia i maszynownia,
 - f) kostnica,
 - g) prosektorium,
 - h) dom ogrodnika,
 - i) dom lekarzy (ob. budynek mieszkalny) przy ul. Kolejowej 1,
 - j) remiza,
 - k) transformator;
- 2) parku szpitalnego w Owińskach, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2150/A z dnia 25.08.1988 r.;
- 3) nawarstwień kulturowych dawnego zespołu szpitalnego i parku w granicy obszaru objętego planem, stanowiącej jednocześnie granicę archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.

2. Na terenie wpisanym do rejestru ustala się nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na:

- 1) prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich, renowacyjnych przy budynkach oraz na terenie parku;
- 2) prowadzenie prac ogrodniczych w zakresie wycinki i nowych nasadzeń w parku;
- 3) podziały geodezyjne.

3. Dla budynków wpisanych do rejestru zabytków ustala się:

- 1) nakaz zachowania bryły budynku lub przywrócenia budynkom zabytkowym historycznej bryły kształtu dachu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
- 2) zakaz zewnętrznego ocieplania ścian ceglanych lub z dekoracją architektoniczną;
- 3) nakaz zachowania lub odtworzenia detalu architektonicznego, a także układu i wystroju elewacji oraz kształtu i podziałów stolarki na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii, przy czym dopuszcza się w kondygnacji parteru lokalizację witryn;
- 4) nakaz krycia dachu stromeego dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym czerwonym.

4. W granicy obszaru objętego planem, stanowiącej jednocześnie granicę archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej ustala się nakaz:

- 1) prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W granicach strefy ekspozycji zabytkowego zespołu zabudowy, oznaczonej na rysunku planu, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu przy uwzględnieniu ochrony ekspozycji zabytkowej zabudowy od strony ul. Kolejowej;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) nasadzeń przesłaniających zabytkową zabudowę,
 - b) naziemnych obiektów infrastruktury technicznej, z wyłączeniem oświetlenia terenu i obiektów o wysokości do 1 m,
 - c) naziemnych miejsc parkingowych.

§ 8. Na terenie zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem **U/MW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania, z zastrzeżeniem § 7:

- 1) funkcję zabudowy usługową lub mieszkaniową wielorodzinną lub mieszkaniową wielorodzinną z usługami, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zachowanie i rewitalizację istniejącej zabudowy zabytkowej z dopuszczeniem:
 - a) przebudowy,
 - b) rozbudowy, na zasadach określonych dla nowych budynków;
- 3) rewitalizację założenia parkowego, w szczególności w zakresie nasadzeń, układu kwater ogrodowych oraz przebiegu ciągów spacerowych i komunikacyjnych, z zachowaniem ekspozycji zespołu;
- 4) lokalizację nowej zabudowy:
 - a) stanowiącej rekonstrukcję dawnego zespołu budynków, z zachowaniem symetrii zespołu zabudowy,
 - b) uzupełniającej historyczne założenie, z zachowaniem ekspozycji zespołu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) budynków gospodarczych lub garażowych,
 - c) wiat;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe lub mansardowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci dachowych od 35° do 70° kryte dachówką w kolorze naturalnym czerwonym, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla nowych budynków uzupełniających historyczny zespół zabudowy, budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 7) wysokość zabudowy dla:
 - a) istniejących budynków zabytkowych – bez zmian, przy czym przy rekonstrukcji dachu dawnej wieży ciśnień dopuszcza się zwiększenie istniejącej wysokości do 28 m,

- b) rekonstrukcji budynków dawnego zespołu szpitalnego – wg danych historycznych i ikonograficznych, lecz nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 11,5 m do okapu oraz 18 m do kalenicy,
 - c) nowych budynków – do czterech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 11,5 m do okapu i nie więcej niż 18 m do kalenicy,
 - d) wiat – do 4 m;
- 8) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25%;
- 9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,25;
- 10) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 28 000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 12) z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 pkt 2 lit. c oraz § 13 pkt 2 minimalną liczbę miejsc parkingowych:
- a) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej w usługach zdrowia i opieki społecznej,
 - c) 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny.

§ 9. Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonym symbolem **KD-Z** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej dostosowanych do klasy technicznej drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. W granicach opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Obszar objęty planem obejmuje koncesja nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły - Poznań Północ” - ważna do dnia 12.04.2029 r.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki na terenie **U/MW** nie może być mniejsza niż 50 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 80° - 100°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości wyższej niż 30 m.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych poza planem, w tym poprzez dojścia i dojazdy;
- 2) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w garażu lub parkingach podziemnych w granicach działki budowlanej lub na innym terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy czym dla nowych lub rekonstruowanych budynków dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 20% miejsc parkingowych na powierzchni terenu,

- c) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach **KD-Z** i **U/MW**, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, gazowej;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, gazową,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej,
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych,
 - d) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzanie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem lokalizacji przepompowni ścieków na terenie **U/MW** oraz wydzielenia działki budowlanej dla przepompowni ścieków o powierzchni nie mniejszej niż 70 m²;
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako kablowych, podziemnych,
 - h) dopuszczenie przebudowy stacji transformatorowej na terenie **U/MW** lub lokalizacji nowych stacji transformatorowych wbudowanych w budynki usługowe lub mieszkalne;
- 3) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy, z wyłączeniem strefy ekspozycji zabytkowego zespołu zabudowy.

§ 15. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Czerwonak uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Owińska – rejon ulicy Poprzecznej i Kolejowej”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086, 471) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: W nawiązaniu do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Owińsk, rejon ulicy Poprzecznej i Kolejowej, zwracam się z wnioskiem o zmianę przeznaczenia tego terenu.

Przedłożone zmiany - zwłaszcza plan postawienia wielorodzinnych budynków mieszkalnych - są niezgodne z ustawą o ochronie przyrody (zwłaszcza rozdziałem 4 „Ochrona terenów zieleni i zadrzewień”).

Przedmiotowy plan nie uwzględnia również zaleceń konserwatora zabytków, które dotyczą otoczenia budynków zabytkowych - w tym również willi przy ulicy Kolejowej oraz wszystkich budynków na terenie byłego PMZW.

Jest to nie tylko obszar byłego Zakładu Wychowawczego, ale i teren przy samym parku - wzdłuż ulicy Parkowej - który już niemal 70 lat temu był przeznaczony na ogródki pracownicze PMZW. Ogródki te do tej pory są uprawiane, a teren ten skutkiem dziesiątek lat upraw i nasadzeń - pozostaje oazą zieleni w Owińskach.

Plan przywrócenia do użytkowania zabytkowych budynków dawnego PMZW cieszy mnie nie tylko ze względów sentymentalnych - urodziłam się i mieszkałam w budynku od strony ul. Kolejowej, gdzie mieściły się kwatery nauczycieli i pracowników.

Ten teren był pięknym miejscem - z boiskami do siatkówki, piłki ręcznej i nożnej oraz koszykówki, biblioteką, harcówką, kinem, alejkami przy fontannie, czy pralnią, która przez lata była jednym z centrów „aktywności” naszej małej społeczności.

Do tej pory rosną tam nie tylko platany, które mają status pomników przyrody, ale też kasztanowce, lipy, buki, białodrzewy i unikalne rubinie - tych ostatnich nie znalazłam na planie, ale mam nadzieję, że to przeoczenie.

Teren ten jest idealnym miejscem wypoczynku i sportu dla mieszkańców Owińsk, którego w naszej miejscowości nie ma. Dzieci i osoby starsze znalazłyby tam bezpieczne miejsce na relaks i zabawę. Miejsce ma potencjał by aktywizować mieszkańców, umożliwić realizację lokalnych inicjatyw, ale i zachęcić do inwestycji biznesowych.

Proszę o weryfikację zmianę przeznaczenia w/w terenu, by mógł służyć całej naszej społeczności. Na przedmiotowym terenie znajdują się zabytkowe budynki, które mogą być przeznaczone do użytku lokalnej społeczności, adoptowane na mieszkania lub też świetlice, Klub seniora, pralnię samoobsługową, kawiarnię czy dom kultury.

Myślę, że nie sposób przecenić wsparcia naszej społeczności dla inicjatywy, która odpowiadać będzie na realne potrzeby mieszkańców oraz szansę na dalszy rozwój Owińsk.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obszar planu ma zróżnicowany stan własności. Część gruntów jest własnością podmiotów prywatnych, część - gminy Czerwonak, są też grunty Skarbu Państwa.

Na obszarze obecnie obowiązuje plan miejscowy dopuszczający lokalizację wyłącznie usług zdrowia, oświaty i kultury.

Ustalenia projektu planu przewidują przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową lub mieszkaniową wielorodzinną przy zachowaniu wymogów ochrony zabytkowej zabudowy d. zespołu szpitala psychiatrycznego oraz zabytkowego parku. Przewiduje się kompleksową rewaloryzację istniejących

obiektów i rekonstrukcję obiektów zniszczonych dawnego zespołu zabudowy oraz ochronę i rewaloryzację zabytkowej zieleni.

Zaproponowane przeznaczenie terenu umożliwi lokalizację w tym obszarze usług ogólnospołecznych, również publicznych, lecz zapisy planu nie przesądzą sztywno rodzaju tych usług. To właściciel terenu w oparciu o ustalenia planu i wytyczne Konserwatora Zabytków będzie wykonywał prace budowlane.

Istniejące zagospodarowanie terenu o charakterze tymczasowym, tj. ogródki działkowe mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu realizacji ustaleń planu.

W sąsiedztwie obszaru planu istnieje park w rejonie ul. Poznańskiej, Kolejowej, Parkowej i Piotrowskiego, który stanowi publiczny, ogólnodostępny teren rekreacji dla mieszkańców wsi Owińska. W sąsiedztwie planu na terenie szkoły podstawowej oraz przy ul. Sportowej są również publiczne kompleksy sportowe.

§ 2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Owińska rejon ul. Poprzecznej i Kolejowej” wnoszę o zmianę sposobu użytkowania określonego w projekcie planu terenu wzdłuż ul. Parkowej.

Proponuję zmienić przeznaczenie jako teren ogrody działkowe lub tereny rekreacyjne. Teren ten już prawie 70 lat wykorzystywany jako ogródki użytkowane były przez pracowników Państwowego Młodzieżowego Zakładu Wychowawczego. Po likwidacji tego zakładu cały teren został przekazany do Gminy Czerwonak jako teren zabytkowy. Podlega pod Konserwatora Zabytków. Teren ten jest cały czas uprawiany przez osoby, które miały podpisane umowy dzierżawy z Gminą i służą jako ogródki i tereny rekreacyjne. W Owińskich jest coraz mniej takich terenów zielonych. Szkoda by było, żeby one zostały zlikwidowane.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenia planu przewidują przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową lub mieszkaniową wielorodzinną przy zachowaniu wymogów ochrony zabytkowej zabudowy d. zespołu szpitala psychiatrycznego oraz zabytkowego parku. Przewiduje się kompleksową rewaloryzację istniejących obiektów i rekonstrukcję obiektów zniszczonych dawnego zespołu zabudowy oraz ochronę i rewaloryzację zabytkowej zieleni.

Zaproponowane przeznaczenie terenu umożliwi lokalizację w tym obszarze usług ogólnospołecznych, również publicznych, lecz zapisy planu nie przesądzą sztywno rodzaju tych usług. To właściciel terenu w oparciu o ustalenia planu i wytyczne Konserwatora Zabytków będzie wykonywał prace budowlane.

Istniejące zagospodarowanie terenu o charakterze tymczasowym, tj. ogródki działkowe mogą być użytkowe w sposób dotychczasowy do czasu realizacji ustaleń planu.

W sąsiedztwie obszaru planu istnieje park w rejonie ul. Poznańskiej, Kolejowej, Parkowej i Piotrowskiego, który stanowi publiczny, ogólnodostępny teren rekreacji dla mieszkańców wsi Owińska. W sąsiedztwie planu na terenie szkoły podstawowej oraz przy ul. Sportowej są również publiczne kompleksy sportowe.

§ 3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Po zapoznaniu się z MPZP dla Owińsk ul. Poprzeczna i Kolejowa, wnioskuję o ochronę terenu, o którym mowa w ww. wniosku. Wpisanie go jako teren pod zabudowę wielorodzinną budzi moje obawy, że teren zostanie skomercjalizowany. Teren tzw. Ośrodka Wychowawczego dalej będzie ulegał degradacji w celu rozbiórki zabytkowych budynków i przeznaczeniu go pod zabudowę deweloperską. W chwili obecnej istnieje duży problem z zadbaniem o ośrodek, a MPZP wynagradzać może zarządcę ww. ośrodka za nic nierobienie, bądź celowe działanie w celu uzyskania ziemi pod zabudowę. Zdaje sobie sprawę, że teren jest pod ochroną konserwatorską, lecz instytucja ma w tej chwili problem, a MPZP nie pomoże w ochronie. Proszę o ochronę ww. terenu ze względów historycznych, społecznych, ekonomicznych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obszar planu ma zróżnicowany stan własności. Część gruntów jest własnością podmiotów prywatnych, część - gminy Czerwonak, są też grunty Skarbu Państwa.

Na obszarze obecnie obowiązuje plan miejscowy dopuszczający lokalizację wyłącznie usług zdrowia, oświaty i kultury.

Ustalenia projektu planu przewidują przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową lub mieszkaniową wielorodzinną przy zachowaniu wymogów ochrony zabytkowej zabudowy d. zespołu szpitala psychiatrycznego oraz zabytkowego parku. Przewiduje się kompleksową rewaloryzację istniejących obiektów i rekonstrukcję obiektów zniszczonych dawnego zespołu zabudowy oraz ochronę i rewaloryzację zabytkowej zieleni.

Zaproponowane przeznaczenie terenu umożliwia lokalizację w tym obszarze usług ogólnospołecznych, również publicznych, lecz zapisy planu nie przesądzają sztywno rodzaju tych usług. To właściciel terenu w oparciu o ustalenia planu i wytyczne Konserwatora Zabytków będzie wykonywał prace budowlane.

Istniejące zagospodarowanie terenu o charakterze tymczasowym, tj. ogródki działkowe mogą być użytkowe w sposób dotychczasowy do czasu realizacji ustaleń planu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Owińska – rejon ulicy Poprzecznej i Kolejowej” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086, 471) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Czerwonak oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prawnego („PPP”), a także właścicieli nieruchomości.

Uzasadnienie

projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Owińska – rejon ulicy Poprzecznej i Kolejowej”

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 7,1 ha, położony we wsi Owińska obejmujący zabudowania dawnego szpitala psychiatrycznego położne między ulicami Poprzeczną, Parkową i Kolejową a terenem szkoły podstawowej w Owińskich, w granicach określonych na rysunku planu.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - U/MW;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej - KD-Z.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny usług – U.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, przyjętego uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania „Owińska – rejon ulicy Poprzecznej i Kolejowej” realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – plan umożliwia adaptację zabytkowych budynków na funkcje usługowe uzupełnione przez funkcję mieszkaniową wielorodzinną oraz uzupełnienie układu nowymi budynkami o podobnej funkcji i formie. Utrzymano wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej dla zachowania zieleni parkowej otaczającej budynki.

Celem opracowania niniejszego planu jest poszerzenie możliwości rewitalizacyjnych i inwestycyjnych obszaru poprzez zmianę parametrów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonych w obowiązującym planie miejscowym, a także poszerzenie katalogu dopuszczalnych funkcji o szeroki wachlarz usług oraz o funkcję mieszkaniową wielorodzinną. Zmiana obowiązującego planu pozwoli na adaptację istniejących budynków oraz rozbudowę dawnego zespołu szpitalnego przy zachowaniu ściśle określonych warunków konserwatorskich zmierzających do przeprowadzenia harmonijnej rewitalizacji przedmiotowego obszaru.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały. Ochroną objęto obszar planu ze względu na położenie w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz pomniki przyrody zlokalizowane na terenie U/MW - trzy platany klonolistne (*Platanus xacerifolia*), objęte ochroną na podstawie orzeczenia Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej z dnia 15.02.1957 r.

W planie, w §7, ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) dla istniejących zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków oraz innych zabudowań położonych w strefie ochrony konserwatorskiej.

W planie nie ustalono:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak obszarów kwalifikujących się jako przestrzenie publiczne na terenie U/MW oraz brak specjalnych wymagań w tym zakresie wobec niewielkiego fragmentu drogi KD-Z;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takie jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na ich nie występowanie w granicach opracowania planu.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz powiązań komunikacyjnych spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w tym zasad uniwersalnego projektowania (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wzięcia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). W planie nie wyznaczono przestrzeni publicznej. Grunty prywatne i grunty gminne przeznaczono pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, infrastrukturę techniczną.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasie drogowym ulic Kolejowej i Poprzecznej i na innych terenach, także w granicach planu.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz okres wyłożenia do publicznego wglądu przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej www.bip.czerwonak.pl. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wrysów z projektu planu.

Usytuowanie terenów objętych planem w centrum wsi Owińska, założenie adaptacji istniejących budynków oraz zagospodarowanie opuszczonej przestrzeni uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje indywidualna komunikacja samochodowa oraz transport publiczny – linie autobusowe nr 312, 342, 396, 471 których trasa przebiega w ul. Kolejowej, a najbliższy przystanek zlokalizowany jest na granicy opracowywanego planu. Autobusami tymi można dojechać do Poznania (Rondo Śródka) i Koziegłów (Szkoła). W odległości ok. 450 m od wschodniej granicy planu znajduje się dworzec Owińska na linii kolejowej nr 356, prowadzącej połączenia do stacji Poznań Główny i Wągrowiec. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Ulice Kolejowa i Poprzeczna, przylegająca do obszaru planu stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Ww. ulice są przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Obszar objęty planem stanowi już zabudowania historyczne wsi, które obecnie w nieznacznej części są użytkowane. Wymóg opisany powyżej jest spełniony poprzez dążenie do wykorzystania istniejącej zabudowy wsi oraz uzupełnianie zabudowy w granicach planu.

Sporządzenie planu jest również zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Czerwonak, przyjętej uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 518/LVI/2018 z dnia 18 października 2018 r. W analizie wskazano, że należy sporządzić plany na tereny znajdujące się w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych. Zabudowa powinna być uzupełniana w obrębie istniejących miejscowości.

Zgoda na nową zabudowę powinna być wydawana w obszarach najlepiej wyposażonych w infrastrukturę techniczną i media, z dobrym zapleczem komunikacyjnym. W związku z czym wskazano na konieczność sporządzenia planów miejscowych m.in. w Owińskich dla terenu dawnego szpitala psychiatrycznego w celu poszerzenia możliwości inwestycyjnych.

W projekcie planu uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewany wpływ podatków od nieruchomości gruntowych i budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilnoprawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu i niezbędne inwestycje gminne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Gminy Czerwonak w dniu 21 marca 2019 roku podjęła Uchwałę Nr 64/VII/2019, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Owińska – rejon ulicy Poprzecznej i Kolejowej”.

Wójt Gminy Czerwonak przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Wójt Gminy ogłosił w prasie w dniu 03.04.2019 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy w Czerwonaku, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

2) pismem z dnia 02.04.2019 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

3) pismem z dnia 02.04.2019 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;

5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

6) dnia 27.11.2019 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

7) w dniu 14.05.2020 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

8) w dniu 22.04.2020 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;

9) w dniach od 08.04.2020 r. do 11.05.2020 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;

10) w dniach od 07.07.2020 r. do 05.08.2020 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie w dniu 30.06.2020 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Gminy Czerwonak oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;

11) w dniu 13.07.2020 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

12) zbierał uwagi do projektu do dnia 19.08.2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Czerwonak.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Czerwonak o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Czerwonak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.