



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 5 września 2016 r.

Poz. 5344

### UCHWAŁA NR 222/XXV/2016 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 25 sierpnia 2016 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Owińska dla obszarów oznaczonych symbolem „U” i „UK, UO”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904 i poz. 961) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Owińska dla obszarów oznaczonych symbolem „U” i „UK, UO” zwaną dalej „zmianą planu”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 173/XXVII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Czerwonak Nr 219/XXXV/2000 z dnia 13 grudnia 2000 r.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu określa rysunek zmiany planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem zmiany planu”, opracowany w skali 1:2000 i zatytułowany: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Owińska dla obszarów oznaczonych symbolem „U” i „UK, UO”;
- 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak, o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na terenie, w odniesieniu do powierzchni terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi tych budynków na powierzchnię terenu;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1U**, **2U** i **3U**, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;
- 2) na terenie **1U** :
  - a) lokalizację usług kultury, usług oświaty, usług użyteczności publicznej, usług zdrowia i odnowy biologicznej, usług szkoleniowych lub usług turystyki i wypoczynku, w tym hotelarskich,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów szpitalnych,
  - c) dopuszczenie, jako uzupełniających do usług wskazanych w lit a, usług handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup> oraz usług gastronomicznych;
- 3) na terenie **2U** :
  - a) lokalizację usług kultury, usług sakralnych, usług oświaty, usług użyteczności publicznej, usług zdrowia,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów szpitalnych,
  - c) dopuszczenie:
    - zachowania funkcji mieszkalnych,
    - administracyjnych,
    - zamieszkania zbiorowego;
- 4) na terenie **3U** lokalizację funkcji usługowej wyłącznie jako powiązanej funkcjonalnie z terenami **2ZP** i **2U**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **MN/U**;
- 6) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1ZP**, **2ZP**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń reklamowych i tablic reklamowych,
  - c) ogrodzeń pełnych na terenie **1U**, **MN/U**, **1ZP**,
  - d) ogrodzeń betonowych,
  - e) na terenie **1U** miejsc postojowych od północnej i południowej strony stawu wskazanego na rysunku zmiany planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
  - b) szyldów, przy czym zasady ich lokalizacji od strony drogi wojewódzkiej, położonej poza granicą zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
  - d) ogrodzeń ażurowych,
  - e) ogrodzeń pełnych na terenach **2U** i **3U**,
  - f) budowli w formie wsporczych konstrukcji służących zachowaniu ogrodzeń,

- g) obiektów małej architektury, pomników, altan, oranżerii, niekubaturowych obiektów sportowych,
- h) pomostów, kładek, obiektów inżynierskich,
- i) ścieżek pieszych i rowerowych.

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

- 1) zachowanie pomników przyrody, wskazanych na rysunku zmiany planu;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) zachowanie ciągłości funkcjonowania systemu melioracyjnego;
- 4) na terenie **MN/U** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) w przypadku lokalizacji szkół, przedszkoli i żłobków, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) w zakresie wód opadowych i roztopowych zagospodarowanie na terenie, z dopuszczeniem odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 7) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane wyłącznie paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisji takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna oraz alternatywne źródła energii, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) przy realizacji inwestycji ustala się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych, po uzyskaniu pozwolenia konserwatora zabytków, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) ustala się ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku zmiany planu:
  - a) na terenach **2U**, **3U** i **2ZP** zespół klasztorny cysterek, w skład którego wchodzi:
    - kościół klasztorny, ob. par. p.w. św. Jana Chrzciciela, XVII w., nr rej.: 2405/A z 21.12.1932 r.,
    - klasztor, nr rej.: 2406/A z 21.12.1932 r.,
    - dawna plebania, nr rej.: 1177/A z 23.07.1970 r.,
    - tzw. dom dyrektora, nr rej.: 316/A z 21.10.1968 r.,
    - zespół parkowy, nr rej.: 87/A z 28.07.1965 r.,
  - b) na terenach **1U** i **1ZP** zespół pałacowo-parkowy, w skład którego wchodzi:
    - pałac, nr rej.: 317/A z 21.10.1968 r.,
    - 2 bramy północna i południowa, nr rej.: 317/A z 21.10.1968 r.,
    - zespół parkowy, nr rej.: 22/A z 14.10.1948 r.;
- 3) na terenach wpisanych do rejestru zabytków wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie lub inne działania mogące prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru, na etapie projektu muszą uzyskać pozwolenie konserwatora zabytków;
- 4) dla obiektów, o których mowa w pkt 2 ustala się:
  - a) zachowanie historycznych gabarytów budynku, kąta spadku połaci dachowej pierwotnych otworów okiennych i drzwiowych, elementów dekoracji architektonicznej,
  - b) w przypadku prac remontowych należy stosować materiały przeznaczone do renowacji obiektów zabytkowych lub materiały stanowiące odpowiednik do właściwej epoki, z której pochodzi obiekt, z zakazem stosowania współczesnych materiałów budowlanych typu blachodachówka oraz ocieplania elewacji płytami styropianowymi wełną mineralną itp.,

- c) harmonijne wprowadzenie nowej zabudowy, lokalizowanej w obrębie zespołów starej zabudowy, poprzez dopasowanie nowych budynków gabarytami do istniejącej historycznej zabudowy z zachowaniem tradycyjnych kształtów dachów, ceramicznych pokryć, stonowanej kolorystyki;
- 5) na terenach parków wpisanych do rejestru zabytków:
- a) wycinkę oraz prace sanitarne należy uzgadniać z konserwatorem zabytków,
  - b) ustala się dążenie do rewaloryzacji i przywrócenia pierwotnych układów komunikacyjnych;
- 6) dla wskazanych na rysunku zmiany planu budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków ustala się zachowanie dotychczasowej bryły budynku, kątów nachylenia połaci dachowych, artykulacji architektonicznej.

**§ 7.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, z uwzględnieniem § 6, na terenach oznaczonych symbolami **1U**, **2U** i **3U** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku zmiany planu, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia przed wyznaczone linie zabudowy, z wyjątkiem zabudowy zlokalizowanej od strony ul. Cysterek, położonej poza granicami zmiany planu:
  - a) części budynków, takich jak: tarasy, wiatrołapy, schody, pochylnie, urządzenia dla osób niepełnosprawnych,
  - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków przy granicy działki budowlanej,
  - b) na terenach **2U** :
    - tymczasowych obiektów sportowych i obiektów związanych z ich obsługą,
    - dla boisk i budowli sportowych przekryć balonowych i powłok pneumatycznych;
- 4) powierzchnię zabudowy terenu:
  - a) **1U** nie większą niż 10%,
  - b) **2U** nie większą niż 40%,
  - c) **3U** nie większą niż 25%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż:
  - a) 30% na terenie **1U**,
  - b) 15% na terenach **2U** i **3U**;
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) na terenie **1U** nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,4,
  - b) na terenie **2U** nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 2,5,
  - c) na terenie **3U** nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,5;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) na terenie **1U** nie większą niż 17 m,
  - b) na terenie **2U** :
    - nie większą niż 35 m dla obiektów sakralnych,
    - nie większą niż 20 m dla pozostałych obiektów,
  - c) na terenie **3U** nie większą niż 7,5 m;
- 8) dla zabudowy istniejącej zachowanie geometrii dachów;

- 9) dla nowej zabudowy dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść:
  - a) na terenie **1U** nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach **2U** i **3U** nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 12;
- 12) dostęp do przyległych dróg publicznych położonych poza granicami zmiany planu.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku zmiany planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczone linie zabudowy:
  - a) części budynków, takich jak: tarasy, wiatrołapy, schody, pochylnie, urządzenia dla osób niepełnosprawnych,
  - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 15%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,3;
- 5) wysokość nie większą niż 9 m;
- 6) dla zabudowy istniejącej zachowanie geometrii dachów;
- 7) dla nowej zabudowy dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść, nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>;
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 12;
- 10) dostęp do przyległej drogi publicznej, położonej poza granicami zmiany planu, z zakazem zjazdów z drogi nr 196.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów **1ZP**, **2ZP**, z uwzględnieniem § 6 ustala się:

- 1) na terenie **2ZP** utrzymuje się zespół parkowy z przystosowaniem dla celów działalności prowadzonej na terenie **2U**;
- 2) na terenie **1ZP** dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych wyłącznie:
  - a) w strefie wskazanej na rysunku zmiany planu,
  - b) od strony ul. Piotrowskiego, położonej poza granicą zmiany planu;
- 3) dostęp terenu **1ZP** do przyległych dróg publicznych położonych poza granicami zmiany planu;
- 4) dostęp terenu **2ZP** do przyległych dróg publicznych położonych poza granicami zmiany planu poprzez tereny **2U** lub **3U**.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się zachowanie granic i uwzględnienie ograniczeń dla otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, w której znajduje się cały obszar zmiany planu.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach zieleni parkowej;

2) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu tras podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracyjnych.

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

1) zapewnienie miejsc postojowych:

a) na terenie **1U** w ilości nie mniejszej niż 15 miejsc postojowych, na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) na terenie **2U** w ilości nie mniejszej niż 5 miejsc postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) na terenie **MN/U** w ilości nie mniejszej niż:

- 2 miejsca postojowe w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej,

- oraz dodatkowe 2 miejsca postojowe w przypadku lokalizacji funkcji mieszkalno-usługowej albo usługowej, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

2) na terenie **3U**:

a) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

b) brak wymogu zapewnienia miejsc postojowych.

3) dopuszcza się realizację wymogu, o którym mowa w pkt 1, lit. a na terenie **1ZP**, w miejscu o którym mowa w § 9, pkt 2, lit a i b.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się, z uwzględnieniem § 4 pkt 1 lit a:

1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, z zakazem lokalizacji skrzynek infrastruktury technicznej, w trójkątach widoczności na włączeniach do dróg publicznych;

2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

**§ 14.** Obszar objęty zmianą planu obejmuje koncesja Szamotuły nr 19/99/p z dnia 7.7.1999 roku na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego – ważna do 7 lipca 2016 roku.

**§ 15.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

**§ 17.** W zakresie objętym opracowaniem zmiany planu traci moc Uchwała Rady Gminy Czerwonak Nr 30/VI/2011 z dnia 11 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Owińska.

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

Wiceprzewodniczący  
Rady Gminy Czerwonak  
(-) Wojciech Skrzekut



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 222/XXV/2016  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 25 sierpnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Owińska dla obszarów oznaczonych symbolem „U” i „UK, UO”**

W trakcie procedury planistycznej, podczas wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz w terminie zbierania uwag tj. do dnia 15 czerwca 2016 roku, do projektu zmiany planu nie wpłynęła żadna uwaga, stąd nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia uwag.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 222/XXV/2016  
Rady Gminy Czerwonak  
z dnia 25 sierpnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Owińska dla obszarów oznaczonych symbolem „U” i „UK, UO” 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży utrzymanie i rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Czerwonak oraz na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w zmianie planu. Finansowanie inwestycji będzie mogło odbywać się poprzez:**

- 1) udział właścicieli nieruchomości a także inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. z:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) kredytów i pożyczek bankowych,
  - c) innych środków zewnętrznych.