



URZĄD GMINY CZERWONAK  
ul. Źródłana 39, 62-004 Czerwonak



Sz. P.  
Urząd Gminy Czerwonak  
Wydział Inwestycji  
ul. Źródłana 39  
62-004 Czerwonak

Data wpływu	L.dz.	Znak pisma	Z dnia
15.09.2011r.	-	WUG.73232-120/2011	19.09.2011r.

## INFORMACJA O WARUNKACH ZABUDOWY DZIAŁKI

### 1. Podstawa prawna

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Owińska zatw. Uchwałą Nr 30/VI/2011 Rady Gminy czerwonak z dnia 17 marca 2011 r. ogłosz. w dzienniku Województwa Wielkopolskiego Nr 138 z dnia 19.05.2011 r., poz. 2203

### 2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 348/1, obręb Bolechówko

- Drogi układu komunikacyjnego „KDGP1”

Część działki nie jest objęta zapisami obowiązującego planu miejscowego.

### 3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

- 1) wyznacza się teren pod projektowaną drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego, stanowiącą obwodnicę wsi Owińska, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP1**, dla której ustala się:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 30,0 m,
  - b) szerokość pasa jezdni - 7,0
  - c) wzdłuż pasa jezdni nakazuje się wydzielenie odrębnego pasa dla rowerów o minimalnej szerokości 2,0 m;

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

Przepisy ogólne:

Plan obejmuje obszar o powierzchni 23,74 ha i jest położony obok miejscowości Kliny w gminie Czerwonak. Projektowane osiedle znajduje się przy drodze powiatowej nr 207 Kicin - Mielno. Granice planu określone zostały na rysunku planu.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zagospodarowanie Placu Przemysława musi harmonizować z zabudową zespołu klasztornego cysterek oraz zespołu pałacowego. Obiekty znajdujące się w otoczeniu placu wymagają działań w zakresie prac renowacyjnych (stary browar), jak i przystosowania do funkcji nie kolidującej z zespołem zabytkowym.
- 2) nowe obiekty realizowane przy zespole szpitalnym (dawny szpital psychiatryczny) muszą nawiązywać charakterem i harmonizować z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków,
- 3) nowe obiekty realizowane przy zespole pałacowym muszą harmonizować z architekturą pałacu i komponować się z zielenią parkową,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry projektowanej zabudowy na terenach mieszkaniowych i usług, zostały zawarte w ustaleniach odnoszących się bezpośrednio do tych terenów.

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

- 1) zakaz odprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
- 2) zakaz tarasowania skarpy i naruszania naturalnego ukształtowania terenu,

- 3) odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych (dróg, placów, parkingów) - wyłącznie do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające (piaskowniki i separatory substancji ropopochodnych); dla terenów zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na terenie działki,
- 4) nakaz utrzymania w nienaruszonym stanie zieleni ochronnej na skarpie,
- 5) prowadzenie segregacji odpadów w miejscu ich powstania i gromadzenia oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie, dostosowanym do Gminnego planu gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 6) na terenach zabudowy jednorodzinnej wprowadza się obowiązek zagospodarowania minimum 70% terenu niezabudowanego jako biologicznie czynnego,
- 7) na terenach zabudowy wielorodzinnej wprowadza się obowiązek zagospodarowania minimum 30% terenu jako biologicznie czynnego w formie zieleni osiedlowej,
- 8) na terenach pozostałych przeznaczonych pod zabudowę wprowadza się obowiązek zagospodarowania minimum 30% terenu niezabudowanego jako biologicznie czynnego, o ile ustalenia szczegółowe dla tego terenu nie ustalają inaczej.
- 9) na terenach występowania samowypływów oraz spadków terenu powyżej 5%, a przeznaczonych pod zabudowę, wprowadza się obowiązek wykonania szczegółowych badań geologicznych pod każdy budynek mieszkalny i usługowy, określających sposób jego posadowienia,
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy działki - 40%, o ile ustalenia szczegółowe dla tego terenu nie ustalają inaczej,
- 11) ochronę zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed hałasem, zgodnie z wymaganymi standardami wynikającymi z przepisów o środowisku; zachowanie określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku należy do inwestorów nowej zabudowy,
- 12) w zakresie ochrony przed hałasem określa się tereny, dla których ze względu na sposób zagospodarowania i pełnione funkcje dopuszczalny równoważny poziom hałasu w porze dziennej i nocnej oraz dopuszczalne wartości wskaźników długookresowych LDWN i LN dla poszczególnych rodzajów źródeł hałasu i przedziałów czasu określonych na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. 2008 nr 25 poz. 150 z późniejszymi zmianami).

W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu podlegają ochronie następujące rodzaje przeznaczenia terenu, a zagospodarowane w planie jako:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - zaliczony do terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) - zaliczony do terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną,
- c) teren zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemiosła (MUR) - zaliczony do terenu na cele mieszkaniowo-usługowe,
- d) teren zabudowy zagrodowej ( MR ) - zaliczony do terenu zabudowy zagrodowej,
- e) teren usług oświaty (UO) - zaliczony do terenu zabudowy związanej ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- f) teren usług zdrowia (UZ) - zaliczony do terenu szpitali w miastach,
- g) tereny usług rekreacji, turystyki (UT) - zaliczony do terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

Dla terenu, na którym występuje kilka funkcji przeznaczenia terenu, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu przyjmuje się jak dla funkcji występującej na przeważającym terenie.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wprowadza się:

- 1) nakaz zagospodarowania Placu Przemysława zielenią niską i wysoką, podporządkowaną zachowaniu widoku na zespół klasztorny cystersek,
- 2) nakaz zachowania założenia parkowego zespołu pałacowego w obecnym układzie; dopuszcza się prowadzenie prac renowacyjnych i odnowieniowych,
- 3) nakaz realizowania wyłącznie ażurowych ogrodzeń od strony drogi publicznej; zakaz stosowania ogrodzeń frontowych z prefabrykatów betonowych,

- 4) zakaz stosowania w otoczeniu zespołów zabytkowych reklam wolnostojących, wielkoformatowych, mogących zasłaniać widok,
- 5) zakaz stosowania reklam wolnostojących, wielkoformatowych (o powierzchni powyżej 12 m<sup>2</sup>) na terenach zabudowy mieszkaniowej.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego gminnego systemu wodociągowego stanowiącego: wodociąg grupowy ze stacjami wodociągowymi w Kicinie, Czerwonaku, Annowie, Potaszach i Promnicach; dopuszcza się alternatywne zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego z ujęć spoza gminy,
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych – do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej. Wieś Owińska jest objęta zlewnią oczyszczalni ścieków w Szlachęcinie poprzez system kanalizacji grawitacyjnej wraz z przepompowniami ścieków; dopuszcza się odprowadzanie ścieków czasowo do szczelnych odbiorników, zapewniających pojemność nakazującą regularny wywóz ścieków, zapobiegający ich zagniwaniu,
- 3) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych – do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych usytuowanych przy liniach 15 kV i w ramach terenów przeznaczonych pod przemysł,
- 5) dopuszcza się budowę i przeprowadzanie infrastruktury związanej z doprowadzeniem gazu ziemnego do przedmiotowego terenu, w uzgodnieniu z operatorami i właścicielami obiektów sieci gazowych,
- 6) dopuszcza się budowę i rozbudowę innej infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez operatorów, z uwzględnieniem uwarunkowań i ograniczeń dotyczących terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej,
- 7) dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno), charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii,
- 8) podziały terenów zabudowy jednorodzinnej, przez które przebiegają rurociągi odprowadzające wodę z samowypływów, można dokonać po uprzednim rozwiązaniu odprowadzenia wód poza tereny mieszkaniowe w sposób określony przez gminę,
- 9) wprowadza się obowiązek włączenia wód artezyjskich z terenów położonych po północnej stronie wieży ciśnień do kanalizacji deszczowej w ul. ks. Piotrowskiego,
- 10) wprowadza się obowiązek utrzymania drożnego kolektora melioracyjnego w ramach drogi dojazdowej na projektowanym osiedlu budownictwa jednorodzinnego w północno-zachodniej części Owińsk

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz zmiany ukształtowania terenu,
- 2) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym od linii 15 kV wyznacza się 15-metrowy pas ochrony (po 7,5 m w obie strony od osi linii) z zakazem zabudowy i wysokich nasadzeń, zagospodarowany zielenią niską lub utwardzony.

## 5. Załączniki

- wyrys z planu

### Otrzymują

1. Urząd Gminy Czerwonak  
Wydział Inwestycji  
ul. Źródłana 39  
62-004 Czerwonak
2. UG - WUG a/a

Z-ca Kierownika Wydziału  
Urbanistyki i Gospodarki Gruntami  
*Weron*  
Kinga Weron

Sprawę prowadzi: Magdalena Bogucka-Stróżak

tel: 061 65 44 209

# Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Załącznik do sprawy WUG.73232-120/2011

skala 1:1000



## LEGENDA

### Oznaczenia ogólne:

- Granica opracowania
- Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linie podziału wewnętrznego
- ▲▲▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ▲▲▲ Obowiązująca linia zabudowy
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią
- Zespół zabytkowy objęty ochroną konserwatorską
- A, B, C A-zespół klasztorny cysterek  
B-zespół szpitalny (d. psych.)  
C-zespół pałacowy

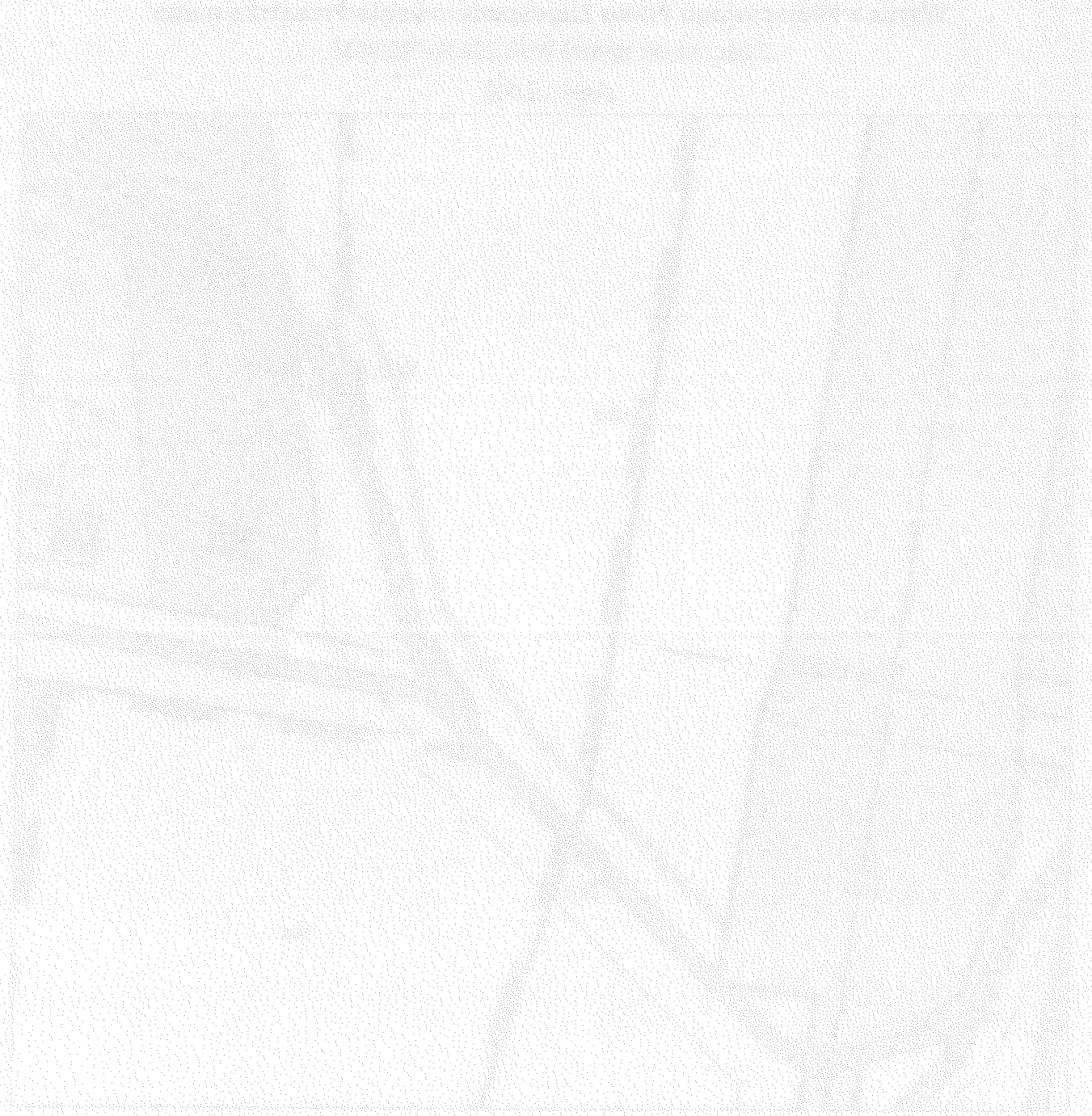
### Tereny funkcji wiodące:

- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MUR Teren zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemiosła
- RM Teren zabudowy zagrodowej
- U Teren obiektu użyteczności publicznej z zielenią parkową
- UWKP Teren wielofunkcyjnych ośrodków handlowo-usługowych
- UH Teren usług handlu
- UC Teren oświaty
- UK Teren usług kultury

- UZ Teren usług zdrowia
- UT Teren usług turystyki
- US Teren usług sportu i rekreacji
- P Teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów
- ZP Teren zieleni urządzonej publicznie
- Z Teren zieleni izolacyjnej
- ZO Teren zieleni ochronnej
- ZC Teren cmentarza
- ZL Teren zieleni łąkowej

- ZD Teren ogródków działkowych
  - O Teren ogródków
  - W Teren urządzeń wodociągowych
  - KO Teren urządzeń odprowadzania ścieków
  - ET Teren trafostacji
  - WS Teren wód powierzchniowych
- ### Tereny funkcji komunikacji:
- KC Teren placu centralnego
  - KDGP Teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego
  - KDZ Teren drogi publicznej zbiorczej

- KDL Teren drogi publicznej lokalnej
  - KDD Teren drogi publicznej dojazdowej
  - KDW Teren drogi wewnętrznej
  - KP Teren parkingów
  - Kierunek ruchu ulicy jednokierunkowej
  - KXP Ciąg pieszy
  - KXX Ciąg pieszo-jezdny
  - Teren zamknięty kolei
- ### Infrastruktura techniczna:
- Istniejący kolektor
  - Istniejący gazociąg G 250
  - Istniejąca linia



Faint, illegible text or markings at the bottom of the page, possibly bleed-through from the reverse side or a very light print.