



1	31.03 .2009	Karolina Pinna	<p>W związku z aktualizacją planu przestrzennego dotyczącego terenów znajdujących się w Owińskach zwracam się z uprzejmą prośbą o wprowadzenie na terenie działek : 259/6, 259/7, 259/8, 259/9, 259/10, 259/11, 259/12 zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności tj. dopuszczenie lokalizowania budynków mieszkalnych o liczbie mieszkań do czterech, lub – o ile byłoby to możliwe – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Powyższe pozwoli mi zagospodarować działki w sposób odpowiedni do istniejącego popytu na lokalnym rynku nieruchomości i bardzo trudną sytuacją związaną z otrzymaniem kredytów hipotecznych. Wprowadzenie na wymienionych działkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności nie będzie w sprzeczności z istniejącym zagospodarowaniem terenów sąsiednich. Działki są położone w sąsiedztwie dużego kompleksu usługowego i istniejących zespołów zabudowy wielorodzinnej. Po północnej stronie zbiornika wodnego znajduje się duży zespół budynków wielorodzinnych o niskiej intensywności, a dalej na północ zespół zabudowy wielorodzinnej o dużej intensywności, również po zachodniej stronie drogi w pobliżu obiektów usługowych w odległości około 100 m od moich działek – występuje mały zespół zabudowy wielorodzinnej. Planuję wybudowanie wyłącznie kilku budynków mieszkalnych ze względu na niewielkie powierzchnie działek. Budynki byłyby porównywalne skalą z budynkami jednorodzinnymi, nie byłoby to związane również z wydzieleniem działek o powierzchni mniejszej niż na terenie zabudowy jednorodzinnej. W przypadku rzeczywistego braku możliwości wprowadzenia zabudowy bliźniaczej z odpowiednią mniejszą niż w zabudowie wolnostojącej minimalną powierzchnią działek, w taki sposób, abym wydzielone działki mogła podzielić na pół.</p>	259/6, 259/7, 259/8, 259/9, 259/10, 259/11, 259/12 , arkusz mapy 5, obręb Owińska	MN2- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia w zapisach planu możliwości realizowania na wskazanym obszarze zabudowy bliźniaczej	Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia w zapisach planu możliwości realizowania na wskazanym obszarze zabudowy wielorodzinnej	
			<p>- Natomiast dla działek 259/6, 259/7, 259/8 proszę o zmianę linii zabudowy od wewnętrznej drogi dojazdowej KX na 3 metry. W związku z ograniczeniem od nieprzekraczalnej linii zabudowy 30 m od krawężnika jezdni drogi KDG, jest to jedyne możliwe rozwiązanie logicznego zagospodarowania działki. Powyższa zmiana nie spowoduje powiększenia powierzchni zabudowy, umożliwi jedynie zaprojektowanie symetrycznego budynku, zbliżonego kształtem do już istniejących.</p>	259/6, 259/7, 259/8, arkusz mapy 5 obręb Owińska	MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		uwaga nieuwzględniona	
			<p>- Ostatnia uwaga dotyczy określenia głównej kalenicy dachu: dla działek: 259/6, 259/7, 259/8, 259/10 prostopadłe do ulicy dojazdowej KX, dla działek 259/9, 259/11, 259/12, 259/16, 259/17 prostopadłe do ulicy dojazdowej KDL1.</p>	259/6, 259/7, 259/8, 259/10, arkusz mapy 5 obręb Owińska	MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	uwaga uwzględniona		
2	03.04.200	Terra Trading	Działając na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o	318/8	UWH1 – teren	Uwaga	Uwaga	

9	S.A.	<p>planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określanej dalej jako „Upzp” w imieniu Spółki pod firmą „Terra Trading” S.A.z siedzibą w Poznaniu będącej właścicielem działki gruntu nr 318/8 o obszarze 40 000m2 położonej w Owińskach wnoszę następujące uwagi do projektu przedmiotowego planu:</p> <p>1. Nie powinno uchwalać się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w okresie kiedy trwają prace nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, o czym stanowi uchwała Nr 73/XI/2007 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 czerwca 2007r.</p> <p>2. Obowiązujące aktualnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak przyjęte uchwałą nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000roku rozróżnia w zakresie przeznaczenia terenów (funkcji), tereny zabudowy usługowej (oznaczenie literowe U) oraz tereny działalności gospodarczej (oznaczone literowe „G”). Stanowiąca własność Spółki „Terra Trading” działka gruntu nr 318/8 znajduje się, zgodnie ze stanowiącym integralną część Studium, rysunkiem Studium, w strefie działalności gospodarczej „G”.</p> <p>Zgodnie zaś z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp. terenów wsi Owińska, teren tej działki nr 318/8 przeznaczony został w zasadniczej części pod budowę wielofunkcyjnego ośrodka handlowo – usługowego „UWH1” oraz w nieznacznej części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną „MN2”.</p> <p>Takie przeznaczenie przedmiotowego terenu, w projekcie mpzp jednoznacznie wskazuje na niezgodność ustaleń projektu planu ze studium. Nieprawdziwe jest zatem stwierdzenie, zawarte w paragrafie 1 projektu uchwały, o zgodności planu ze Studium.</p> <p>W tym miejscu wskazać należy, że również obowiązujący dotychczas mpzp dla terenu wsi Owińska uchwalony przez Radę Gminy Czerwonak w dniu 19 lutego 2004 roku, dotknięty jest tą samą wadą, w zakresie niezgodności ze studium.</p> <p>Mając powyższe na względzie wnosimy o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dokonanie zmiany przeznaczenia działki gruntu 318/8 w opracowywanym na podstawie uchwały Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 czerwca 2007 roku Studium i określenie jej funkcji w części (75 % pow.), pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (małe domy mieszkalne) i w części (25 %) pod zabudowę usługową, zgodnie z załączonym do niniejszego pisma planem sytuacyjnym,</li> <li>b) zawieszenie prac nad mpzp wsi Owińska do czasu uchwalenia zmiany Studium,</li> <li>c) określenie w projekcie mpzp wsi Owińska przeznaczenia terenu obejmującego działkę gruntu nr 318/8 zgodnie z propozycją zawartą w pkt a) powyżej.</li> </ol> <p>Jednocześnie przypominam że spółka „Terra Trading” pismem z dnia 17 sierpnia 2007 roku wystąpiła do Pana Wójta z propozycjami w zakresie sposobu przeznaczenia terenów, w ramach zmian mpzp. Jak wynika z projektu planu, propozycje te zostały całkowicie pominięte.</p>	arkusz mapy , Obręb Owińska	wielofunkcyjny ch ośrodków handlowo - usługowych, MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDZ – tereny drogi publicznej zbiorczej	uwzględniona w zakresie korekty granic pasa zabudowy mieszkaniowej „MN2” zlokalizowanych we wschodniej części działki 318/8.	nieuwzględniona w pozostałym zakresie
---	------	--	-----------------------------	---	--	---------------------------------------

		<p>Odnosnie postanowień § 2 ust 27 projektu uchwały stwierdzam, że przeznaczenie w projekcie mpzp obszaru o pow. ok. 33 000m2 pod budowę wielofunkcyjnego ośrodka handlowo – usługowego, który miałby zaspokoić potrzeby ok. 2 300 mieszkańców wsi Owińska, jest pozbawione jakichkolwiek podstaw merytorycznych. Na terenie tym, zgodnie z wytycznymi z projektu planu wybudować należy około 10 obiektów handlowych o pow. zabudowy 1000m2 każdy.</p> <p>Jak wynika ze statystyk, wystarczającym dla obsługi ok. 3-4 tysięcy mieszkańców jest jeden obiekt handlowy o pow. sprzedaży ok. 800m2, branży ogólnospożywczej.</p> <p>Jakiego zatem rodzaju usługi / handel miałyby być realizowane dla 2 300 mieszkańców wsi Owińska w pozostałych dziewięciu obiektach usługowych?</p> <p>Dla porównania wskazać należy że zlokalizowany w Poznaniu obiekt handlowo – usługowy Poznań – Plaza, wybudowany został na obszarze ok. 35 000m2.</p> <p>Stwierdzić zatem należy że przeznaczenie w opracowanym planie tak dużego terenu pod działalność handlowo- usługową w stosunku do potrzeb mieszkańców wsi Owińska spowoduje że teren ten w przewidywanej przestrzeni czasowej nie zostanie w ogóle zagospodarowany.</p> <p>Zatem taki zapis projektu planu równoznaczny będzie z faktycznym wyłączeniem terenu spod zabudowy, z wszelkimi tego konsekwencjami.</p>				uwaga nieuwzględniona	
--	--	---	--	--	--	--------------------------	--