



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 26 lipca 2022 r.

Poz. 5594

UCHWAŁA NR 404/22/VIII RADY MIASTA PUSZCZYKOWA

z dnia 4 lipca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie cmentarza, ulicy Piaskowej, Chrobrego, Kasprowicza i Libelta, Wysokiej i Przyszkolnej, obręb Puszczykowo, arkusz 9, 10, 13 – część A.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miasta Puszczykowa uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie cmentarza, ulicy Piaskowej, Chrobrego, Kasprowicza i Libelta, Wysokiej i Przyszkolnej, obręb Puszczykowo, arkusz 9, 10, 13 – część A, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa” (Uchwała Nr 279/18/VII Rady Miasta Puszczykowa z dnia 30 stycznia 2018r.), zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie cmentarza, ulicy Piaskowej, Chrobrego, Kasprowicza i Libelta, Wysokiej i Przyszkolnej, obręb Puszczykowo, arkusz 9, 10, 13 – część A”;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Puszczykowa o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Puszczykowa o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 4) załącznik nr 4 - stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Granicę obszaru objętego planem – określa rysunek planu.

§ 2. Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub od innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w odniesieniu do powierzchni działki;
- 5) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 7) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub budynek garażowy;
- 8) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 50 % powierzchni ogrodzenia na całej jego długości;
- 9) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej oraz informacji związanych z funkcjonowaniem cmentarzy;
- 10) systemie informacji miejskiej – należy przez to rozumieć zaprojektowany dla miasta Puszczykowa system tablic informacyjnych, opisujących i ułatwiających orientację w przestrzeni, w tym tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, tablicę informującą o obiektach użyteczności publicznej lub tablicę informującą o inicjatywach podejmowanych na rzecz społeczności lokalnej;
- 11) usługach - należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej;
- 12) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej o charakterze lokalnym, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m², ale nie więcej niż 300 m² powierzchni zabudowy, gastronomii, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 13) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym w szczególności inwestycje celu publicznego należące do zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- 14) okresie świątecznym - należy przez to rozumieć okres od 23 października do 8 listopada;
- 15) straganie handlowym – należy przez to rozumieć stoisko handlowe przeznaczone do prowadzenia sprzedaży detalicznej, o charakterze otwartym z możliwością zadaszenia, o przenośnej, lekkiej konstrukcji, niepołączony trwale z gruntem, niewydzielony z przestrzeni za pomocą przegród i nieposiadający fundamentu, ustawiony na warunkach uzgodnionych z zarządcą terenu,
- 16) tymczasowym sanitariacie - należy przez to rozumieć pomieszczenie o charakterze przenośnym, w którym można skorzystać z toalety i umywalni;
- 17) ogródka gastronomicznym – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, niepołączony trwale z gruntem, niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, z wolno stojącym wyposażeniem, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze socjalno-sanitarne,
- 18) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni z wykorzystaniem gatunków zimozielonych, formowanych w postaci zwartych pasów i szpalerów drzew i krzewów,
- 19) osi widokowej – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od 1MN do 21MN;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami od 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami od 1U i 2U;
- 4) tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczone symbolami 1UA i 2UA;
- 5) teren lasów oznaczony symbolem ZL;
- 6) tereny parkingów publicznych w zieleni oznaczone symbolami 1KPZ i 2KPZ,
- 7) teren cmentarza czynnego oznaczony symbolem ZCo;
- 8) teren cmentarza nieczynnego oznaczony symbolem ZCn;
- 9) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP;
- 10) teren lokalizacji zbiornika retencyjnego oznaczony symbolem ZW;
- 11) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KDZ;
- 12) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KDL do 5KDL;
- 13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami od 1KDD do 13KDD;
- 14) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami od 1KDW – 6KDW;
- 15) tereny dróg publicznych pieszo-jezdných oznaczone symbolami od 1KDx do 7KDx;

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

1) ustala się:

- a) nakaz sytuowania nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) dla terenów MN lokalizację w obrębie jednej działki nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- c) dla terenów MN/U lokalizację w obrębie jednej działki nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego wolnostojącego oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- d) maksymalną długość budynków gospodarczo-garażowych realizowanych w granicach działek do 8 m,
- e) dla dachów stromych stosowanie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° w układzie dwuspadowym lub wielospadowym o równych kątach nachylenia głównych połaci dachowych dla całego budynku lub dla głównej bryły budynku,

f) w zakresie wykończenia zewnętrznego budynków:

- stosowanie materiałów na ścianach zewnętrznych: cegła, tynk, kamień, drewno,
- na powierzchni elewacji nie większej niż 50% dopuszcza się stosowanie takich materiałów jak: okładziny włókno-cementowe, ceramiczne, panele elewacyjne z blachy, w tym stal corten,
- stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, białym, kolorach szarości lub w kolorach naturalnych materiałów takich, jak: ceramik, kamień, drewno, beton,
- dla pokrycia dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej, łupka, gontu, blachy w kolorach zbliżonych do naturalnego, blachy corten, blachy tytanowo-cynkowej lub blachy na rąbek stojący, blachy miedzianej, drewna, membran dachowych, albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym, grafitowym lub w odcieniach szarości,

g) dla terenu 17MN dostęp do drogi publicznej wyłącznie poprzez drogę wewnętrzną 4KDW,

h) nakaz zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z zapisami § 13 pkt 8,

i) dla obsługi terenów cmentarzy ZCo i ZCn zapewnienie miejsc postojowych na terenach 1KPZ i 2KPZ;

2) zakazuje się:

- a) krycia dachów stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas budowy,
- c) niwelacji terenu wzdłuż granic sąsiadujących ze sobą działek, w strefie o szerokości wynoszącej 3m, poza obszarami ograniczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d i e oraz § 9 pkt 8 lit. e,
- d) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- e) lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych z blachy,
- f) na terenie 17MN lokalizacji bezpośrednich wyjazdów z działek na drogi oznaczone symbolami 2KDL i 4KDL,
- g) na terenie 7MN lokalizacji bram i furtek w ogrodzeniu bezpośrednio sąsiadującym z terenami leśnymi Wielkopolskiego Parku Narodowego.

3) dopuszcza się:

- a) zachowanie i przebudowę budynków istniejących przed uchwaleniem niniejszego planu, które nie spełniają ustalonych w planie zapisów dotyczących funkcji budynków, ich paramentów oraz usytuowania względem wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) zachowanie funkcji zlokalizowanych w budynkach wymienionych w lit a, w zakresie istniejącym przed uchwaleniem niniejszego planu,
- c) na terenach MN/U w budynkach mieszkalno-usługowych realizację lokali usługowych stanowiących nie więcej niż 45% ich powierzchni użytkowej,
- d) nadsypanie terenu maksymalnie o 0,5m, dla obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- e) na terenie ZCo niwelację terenu w zakresie niezbędnym do przystosowania terenu dla potrzeb grzebalnych,
- f) na terenie ZCo wykorzystanie skłonu skarpy dla wkomponowania w nią kolumbariów,
- g) wysunięcie przed nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków mieszkalnych elementów takich jak:
 - okapy, gzymsy, balkony i zadaszenia nad wejściami o maksymalnie 1,0 m,
 - schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o maksymalnie 3,0 m, przy czym obiekty te nie mogą być realizowane bliżej niż 2 m od granicy działki,
- h) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki, z uwzględnieniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- i) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- j) na terenach oznaczonych symbolami KDZ i 3KDL lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni do 5 m², na pozostałych terenach o powierzchni do 2 m²,
- k) lokalizację na każdej działce jednej wiaty z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - o maksymalnej wysokości do 3,5 m i o powierzchni do 40 m² na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U,
 - o maksymalnej wysokości do 3,5 m i o powierzchni do 60 m² na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U,
 - o maksymalnej wysokości do 4,5 m i o powierzchni do 100 m² na terenach oznaczonych symbolami 1UA, 2UA, gdzie powierzchnia wiaty jest równa powierzchni rzutu pionowego jej dachu,
- l) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- m) lokalizację:

- sieci wraz z obiektami infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, U, UA, KPZ, ZP, ZW, ZL, ZCo, ZCn,
 - dojść na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, U, UA, KPZ, ZP, ZW, ZL, ZCo, ZCn,
 - dojazdów i miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, U, UA, KPZ, ZW, ZL, ZCo, ZCn,
 - obiektów małej architektury na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, U, UA, KPZ, ZP, ZW, ZL, ZCo, ZCn,
 - placów zabaw oraz zewnętrznych urządzeń sportowych na terenach oznaczonych symbolami UA,
- n) na terenie 1KPZ lokalizację straganów handlowych oraz tymczasowych sanitariatów na czas trwania okresu świątecznego,
- o) na terenach UA lokalizację usług z zakresu:
- usług oświaty, w tym szkół, przedszkoli, świetlic oraz bibliotek,
 - usług opieki wychowawczej dla dzieci i młodzieży, w tym opieki na stały pobyt lub świadczonej bez zakwaterowania,
 - usług zdrowia, w tym żłobków,
 - usług opieki społecznej, w tym opieki nad dziećmi i młodzieżą, osobami starszymi oraz innymi osobami, świadczonej także z zakwaterowaniem,
 - usług kultury, w tym domów kultury,
 - usług sportu i rekreacji, w tym lokalizacji ścieżek edukacyjnych, oraz budynków gospodarczo-garażowych służących wyłącznie obsłudze funkcji zlokalizowanej na terenach UA,
- p) na terenach MN/U i U lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

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

1) ustala się:

- a) eksploatacja instalacji związanej z prowadzoną działalnością usługową nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi na terenach oraz poza terenami, do których inwestor posiada tytuł prawny, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w przepisach odrębnych,
- b) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych:
- dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenu UA w przypadku realizacji usług oświaty, w tym szkół i przedszkoli, usług opieki wychowawczej, usług zdrowia, w tym żłobków, zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a w przypadku lokalizacji domów opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej,
- c) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi,
- d) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych o jakości określonej w przepisach odrębnych, do sieci kanalizacji sanitarnej,
- e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działek, z zastrzeżeniem lit. f i g,
- f) docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej oraz innych systemów zbiorczych m.in. takich jak: studnie chłonne, skrzynki rozsączające, zbiorniki retencyjne, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- g) wykonanie zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,

- h) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) wytwarzanie energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw i urządzeń charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - j) lokalizacja zieleni izolacyjnej w miejscach oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym,
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu telekomunikacji,
 - b) lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i do wód powierzchniowych,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zachowanie osi widokowych oznaczonych symbolem graficznym na terenach **ZCo**, zgodnie z rysunkiem planu, poprzez działania polegające na:
- a) kształtowaniu zieleni wysokiej i niskiej, tak by nie przesłaniała widoku,
 - b) lokalizowaniu obiektów małej architektury oraz tablic informacyjnych poza linią osi widokowej,
- 2) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń frontowych od strony dróg publicznych do 1,5 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 6 lit. h,
- 3) zakazuje się lokalizowania:
- a) urządzeń reklamowych i tablic reklamowych wolnostojących,
 - b) na terenie KDZ oraz 1ZP obiektów małej architektury w obszarze oddziaływania skrzyżowania, drogi oznaczonej symbolem KDZ i drogi wojewódzkiej nr 430 – KDG, znajdującej się poza planem,
 - c) na terenie 1ZP obiektów małej architektury przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - d) szyldów na ogrodzeniach oraz budynkach gospodarczo-garażowych,
 - e) ogrodzeń pełnych,
 - f) ogrodzeń z prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetowych,
- 4) dopuszcza się:
- a) na terenach dróg oraz na terenach oznaczonych symbolami UA, ZCo i ZCn, KPZ, ZP lokalizację obiektów małej architektury o jednolitym pod względem wizualnym charakterze, dostosowanym do funkcji miejsca,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury oraz tablic informacyjnych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c,
 - c) lokalizację urządzeń reklamowych i tablic reklamowych na elewacjach budynków:
 - na terenach 1U i 2U oraz 1UA i 2UA, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 2 m² w granicach każdego z terenu,
 - d) umieszczanie szyldów:
 - na terenach MN i MN/U o powierzchni do 1,5 m² na jednej działce,
 - na terenach 1U, 2U i ZW o powierzchni do 2,5 m² na całym terenie,
 - na terenach 1UA, 2UA o powierzchni do 4 m² na całym terenie,

- e) szyldy umieszczane na terenach wymienionych w lit. d nie mogą powodować uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie.

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

1) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) w odniesieniu do budynków:

- nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu,
- dla budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
- nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii układu elewacji i detalu architektonicznego elewacji, kształtu okien oraz stolarki okiennej i drzwiowej
- zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
- zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach,

b) w odniesieniu do cmentarzy:

- nakaz zachowania historycznych płyt nagrobnych i nagrobków, z możliwością utworzenia lapidarium,
- na terenie cmentarza oznaczonego symbolem ZCo nakaz zachowania układu przestrzennego i jego historycznego charakteru,
- nakaz zachowania starodrzewia,

2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych zapisy zawarto w § 9 w pkt 6 dotyczącym terenu oznaczonego symbolem ZCo, w pkt 10 dotyczącym terenu oznaczonego symbolem 1KPZ i 2 KPZ oraz w § 13.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) na terenach oznaczonych symbolami 1MN – 21MN ustala się:

- a) zachowanie obiektów zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z zapisami niniejszej uchwały oraz z zastrzeżeniem § 7 pkt 1,
- b) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz budynków gospodarczo-garażowych, na terenach 1MN, 2MN i 3MN z zastrzeżeniem § 12 pkt 3,
- c) minimalną powierzchnię działki:
- dla terenów 7MN i 13MN – 1500 m²,
 - dla terenu 17MN – 1200 m²,
 - dla terenów 1MN-6MN, 8MN-12MN oraz 14MN-16MN i 18MN – 21MN - 1000 m²,
- d) minimalną szerokość frontu działki przylegającego do drogi publicznej dla nowo wydzielanych działek - 18 m,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
- dla terenów 7MN, 13MN – 0,4,
 - dla terenów 1MN-6MN oraz 8MN-12MN, 14MN – 21MN – 0,5,
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 % powierzchni działki,
- h) maksymalną powierzchnię zabudowy;

- dla terenu 7MN i 13MN - 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 350 m²,
 - dla terenów 1MN-6MN i 8MN-12MN oraz 14MN – 21MN - 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - i) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczo-garażowych stosowanie dachów stromych lub dachów płaskich,
 - j) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego krytego dachem stromym - 9,5 m w linii kalenicy dachu,
 - k) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego krytego dachem płaskim – 8 m,
 - l) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego krytego dachem stromym 5,5 m w linii kalenicy dachu,
 - m) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego krytego dachem płaskim 4 m,
 - n) maksymalną powierzchnię budynku gospodarczo-garażowego 70 m²,
 - o) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - p) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - q) dostęp do drogi publicznej z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
- 2) na terenach oznaczonym symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U ustala się:
- a) zachowanie obiektów zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i remontów zgodnie z zapisami niniejszej uchwały oraz z zastrzeżeniem § 7 pkt 1,
 - b) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych albo mieszkalno-usługowych oraz budynków gospodarczo-garażowych, na terenie 1MN/U z zastrzeżeniem § 12 pkt 3,
 - c) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 45% powierzchni działki,
 - g) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - h) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych albo mieszkalno-usługowych oraz budynków gospodarczo-garażowych stosowanie dachów stromych lub dachów płaskich,
 - i) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego krytego dachem stromym – 9,5 m, w linii kalenicy dachu,
 - j) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego krytego dachem płaskim – 8 m,
 - k) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego krytego dachem stromym 5,5 m, w linii kalenicy dachu,
 - l) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego krytego dachem płaskim 4 m,
 - m) maksymalną powierzchnię budynku gospodarczo-garażowego 80 m²,
 - n) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - o) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - p) dostęp do drogi publicznej z przyległych dróg publicznych,
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 1U i 2U ustala się:
- a) lokalizację budynków usługowych, dla terenów 1U z zastrzeżeniem § 12 pkt 3,

- b) lokalizację nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych, w obrębie jednej działki,
 - c) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla terenu 1U – 0,8,
 - dla terenu 2U – 0,6,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu 1U – 35% powierzchni działki,
 - dla terenu 2U – 45% powierzchni działki,
 - g) maksymalną powierzchnię zabudowy
 - dla terenu 1U – 40% powierzchni działki,
 - dla terenu 2U – 30% powierzchni działki,
 - h) dla budynków usługowych oraz gospodarczo-garażowych stosowanie dachów stromych lub dachów płaskich,
 - i) maksymalną wysokość budynków usługowych krytych dachem stromym – 9,5 m, w linii kalenicy dachu,
 - j) maksymalną wysokość budynków usługowych krytych dachem płaskim – 8 m,
 - k) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem stromym 5,5 m, w linii kalenicy dachu,
 - l) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem płaskim 4 m,
 - m) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków usługowych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - n) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna,
 - o) dostęp do drogi publicznej z przyległych dróg publicznych,
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 1UA ustala się:
- a) lokalizację budynków usługowych oraz gospodarczo-garażowych, z zastrzeżeniem § 12 pkt 3,
 - b) minimalną powierzchnię działki na 2000 m²,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki,
 - f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 450 m²,
 - g) dla budynków usługowych oraz gospodarczo-garażowych stosowanie dachów stromych lub dachów płaskich,
 - h) maksymalną wysokość budynków usługowych krytych dachem stromym – 10,5 m, w linii kalenicy dachu,
 - i) maksymalną wysokość budynków usługowych krytych dachem płaskim – 8,5 m,
 - j) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem stromym 6 m, w linii kalenicy dachu,
 - k) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem płaskim 4 m,
 - l) maksymalną łączną powierzchnię wszystkich budynków gospodarczo-garażowych zlokalizowanych na terenie 1UA - 120 m²,

- m) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków usługowych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - n) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna,
 - o) dostęp do drogi publicznej z przyległej drogi publicznej,
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 2UA ustala się:
- a) lokalizację budynków usługowych oraz budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki,
 - f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 450 m²,
 - g) dla budynków usługowych stosowanie dachów stromych, dla budynków gospodarczo-garażowych stosowanie dachów stromych lub płaskich,
 - h) maksymalną wysokość budynków usługowych – 10,5 m, w linii kalenicy dachu
 - i) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem stromym 6 m, w linii kalenicy dachu,
 - j) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem płaskim 4 m,
 - k) maksymalna łączna powierzchnia wszystkich budynków gospodarczo-garażowych zlokalizowanych na terenie 2UA - 100 m²,
 - l) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków usługowych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - m) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna,
 - n) dostęp do drogi publicznej z przyległej drogi publicznej,
- 6) na terenie oznaczonym symbolem ZCo ustala się:
- a) zachowanie terenu istniejącego cmentarza jako terenu o założeniu przestrzenno-parkowym, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1,
 - b) zachowanie istniejących budynków, w tym zabytkowej kaplicy pogrzebowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, z możliwością przebudowy, rozbudowy i remontów zgodnie z zapisami niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1,
 - c) zachowanie istniejącego przebiegu ciągów pieszych oraz kontynuację ich przebiegu w nawiązaniu do dotychczasowego charakterem układu komunikacji pieszej na cmentarzu, z zachowaniem dotychczasowej ich szerokości, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1,
 - d) lokalizację grobów ziemnych i murowanych,
 - e) lokalizację małej architektury związanej z kultem religijnym,
 - f) lokalizację kolumbariów,
 - g) lokalizację domu pogrzebowego, kostnicy oraz budynku administracyjno-socjalnego związanego z funkcjonowaniem i obsługą cmentarza,
 - h) lokalizację pomnika, w miejscu oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym,
 - i) ogrodzenie cmentarza, przy czym ogrodzenie nie może być wyższe niż 2m,
 - j) minimalną powierzchnię działki - 5000 m²,
 - k) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,

- l) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
 - m) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki,
 - n) maksymalna powierzchnię zabudowy – 5%, jednak nie więcej niż 1000 m²,
 - o) maksymalną, łączną powierzchnię nowej zabudowy dla budynków wymienionych w lit. g – 500 m²,
 - p) dla wszystkich zlokalizowanych na działce budynków stosowanie dachów stromych lub płaskich,
 - q) maksymalną wysokość nowej zabudowy dla budynków wymienionych w lit. g krytych dachem stromym – 9 m, krytych dachem płaskim – 7 m,
 - r) maksymalną liczbę kondygnacji nowej zabudowy dla budynków wymienionych w lit. g – jedna kondygnacja nadziemna,
 - s) maksymalną wysokość kolumbariów – 5 m,
 - t) maksymalną wysokość pomnika – 4 m,
 - u) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej z możliwością jej wycinki w zakresie niezbędnym w celu kształtowania terenu jako założenia przestrzenno-parkowego, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1,
 - v) lokalizowanie nowych nasadzeń wzdłuż głównych alei, z zachowaniem osi widokowej, znaczonej na rysunku planu symbolem graficznym,
 - w) dla nowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej stosowanie gatunków rodzimych,
 - x) dostęp do drogi publicznej z przyległych dróg publicznych,
- 7) na terenie oznaczonym symbolem ZCn ustala się:
- a) zachowanie istniejącego, dawnego, nieczynnego cmentarza ewangelickiego z dopuszczeniem urządzenia terenu jako założenia przestrzenno-parkowego, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1,
 - b) zakaz lokalizacji budynków i budowli, z wyjątkiem jednego pomnika upamiętniającego historię miejsca, o wysokości nie większej niż 3,5m, oraz utworzenia lapidarium z zachowanych płyt nagrobnych,
 - c) minimalną powierzchnię działki - 2000 m²
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej z możliwością jej wycinki w zakresie niezbędnym w celu kształtowania terenu jako założenia przestrzenno-parkowego, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1,
 - f) dostęp do drogi publicznej z przyległej drogi publicznej,
- 8) na terenie oznaczonym symbolem ZW ustala się:
- a) lokalizację budowli gospodarki wodnej, w tym m.in.: zbiornika retencyjnego stanowiącego element składowy systemu odprowadzania wód opadowych z terenu miasta, urządzeń melioracji wodnej, budowli przeciwpowodziowych i budowli piętrzących wodę oraz innych budowli hydrotechnicznych służących obsłudze funkcji terenu,
 - b) zakaz lokalizowania budynków,
 - c) minimalną powierzchnię działki na 3000 m²,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki,
 - e) dopuszcza się niwelację terenu, w zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji budowli gospodarki wodnej,
 - f) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej z możliwością jej wycinki w zakresie niezbędnym w celu umożliwienia prawidłowego funkcjonowania budowli gospodarki wodnej,
 - g) realizację nowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej z wykorzystaniem gatunków rodzimych i szlachetnych, szczególnie liściastych, które charakteryzują się zwiększoną odpornością na zanieczyszczenia i większą zdolnością retencyjną,
 - h) dostęp do drogi publicznej z przyległej drogi publicznej,

9) na terenie oznaczonym symbolem ZL ustala się:

- a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zakaz lokalizowania budynków i budowli oraz miejsc postojowych;

10) na terenach oznaczonym symbolem 1KPZ i 2KPZ ustala się:

- a) lokalizację parkingu,
- b) zakaz lokalizowania budynków i budowli,
- c) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki,
- e) zachowanie zieleni wysokiej, z dopuszczeniem wycinki jednostek kolidujących z podstawową funkcją terenu,
- f) realizację nowych nasadzeń zielenią wysoką i niską z wykorzystaniem rodzimych gatunków roślin,
- g) dostęp do drogi publicznej z przyległych dróg publicznych,

11) na terenach oznaczonym symbolem 1ZP i 2ZP ustala się:

- a) zakaz lokalizacji budynków i budowli, z wyjątkiem urządzeń związanych z melioracją terenu oraz ogródków gastronomicznych na terenie 2ZP związanych z usługami zlokalizowanymi na terenie 1U,
- b) maksymalną łączną powierzchnię wszystkich ogródków gastronomicznych zlokalizowanych na terenie 2ZP na 250 m²,
- c) na terenie 2ZP zachowanie otwartego zbiornika wodnego z możliwością korekty jego linii brzegowej,
- d) minimalną powierzchnię działki - 1000 m²,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki,
- f) zachowanie zieleni wysokiej i niskiej, z dopuszczeniem wycinki zieleni kolidującej z zagospodarowaniem terenu w tym, zieleni zarastającej brzegi i zmniejszającej powierzchnię lustra wody zbiornika wodnego oraz zieleni kolidującej z lokalizacją ogródków gastronomicznych,
- g) realizację nowych nasadzeń zielenią wysoką i niską z wykorzystaniem rodzimych gatunków roślin,
- h) dostęp do drogi publicznej z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 1KDx i 2KDx.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) ustala się ochronę terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna – wody czwartorzędowe, będących obszarem wysokiej ochrony, poprzez zapisy niniejszego planu oraz poprzez stosowanie przepisów odrębnych;
- 2) nie podejmuje się ustaleń odnośnie terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1) zakazuje się realizacji zabudowy na działkach powstałych po uchwaleniu planu o powierzchniach mniejszych niż wyznaczone w planie;

2) ustala się następujące parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:

- dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN – 6MN, 8MN - 12MN, 14MN – 16MN i 18MN – 21MN – 1000 m²,
- dla terenów oznaczonych symbolami od 7MN i 13MN – 1500 m²,

- dla terenu oznaczonego symbolem 17MN – 1200 m²,
- dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U - 3MN/U – 1000 m²,
- dla terenów oznaczonych symbolami 1U i 2U – 1000 m²,
- dla terenów oznaczonych symbolami 1UA i 2UA – 1000 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem ZCo – 5000 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem ZCn – 2000 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem ZW – 3000 m²,
- dla terenów oznaczonych symbolami 1KPZ i 2KPZ – 1000 m²,
- dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP i 2ZP – 1000 m²,
- dla teren oznaczonego symbolem ZL – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do drogi publicznej dla terenów oznaczonych symbolem MN 18 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70° – 110°;

- 3) nie obowiązują minimalne powierzchnie projektowanych działek w przypadku realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nie wskazuje się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia części obszaru planu w granicach Wielkopolskiego Parku Narodowego, NATURA 2000 Ostoja Wielkopolska oraz NATURA 2000 Ostoja Rogalińska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia całego obszaru planu w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zagospodarowanie terenów znajdujących się w zasięgu stref sanitarnych od cmentarza oznaczonego symbolem ZCo wynoszących: 50 m i 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 5) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ istniejących dróg publicznych;
- 2) powiązanie i zachowanie ciągłości elementów projektowanego układu komunikacyjnego, w tym jezdni i chodników, z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- 3) parametry drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę skrzyżowania: drogi KDG – drogi wojewódzkiej nr 430 z drogą KDZ,
 - c) dopuszcza się lokalizację chodników oraz ścieżek pieszo-rowerowych i rowerowych,
 - d) dopuszcza się lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - e) obszary nieutwardzone należy zagospodarować zielenią wysoką i niską,
 - f) zachowuje się istniejące wyjazdy na drogę KDZ z terenów przyległych,
 - g) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) parametry dróg publicznych klasy dojazdowej KDL:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenach 2KDL i 3KDL dopuszcza się lokalizację ronda,
 - c) dopuszcza się lokalizację chodników oraz ścieżek pieszo-rowerowych i rowerowych,
 - d) dopuszcza się lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - e) obszary nieutwardzone należy zagospodarować zielenią wysoką i niską,
 - f) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, z wyjątkiem terenu drogi 3KDL, na którym dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych służących m.in. obsłudze terenu 2U;
- 5) parametry dróg publicznych klasy dojazdowej KDD:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację chodników oraz ścieżek pieszo-rowerowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, z wyjątkiem terenu dróg 4KDD i 8KDD, gdzie dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w miejscach sąsiadujących bezpośrednio z terenami oznaczonymi symbolami: 1UA, 2UA oraz terenem szkoły zlokalizowanym poza granicami planu.
- 6) parametry dróg wewnętrznych KDW:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację chodników oraz ścieżek pieszo-rowerowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
- 7) parametry dróg publicznych pieszo-jezdných KDx:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
- 8) minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki:
- a) dla terenów MN i MN/U ustala się:
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkaniowy zlokalizowany w budynkach mieszkalno-usługowych,
 - 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lub 10 zatrudnionych w obiektach usługowych, innych niż wymienione w tiret 3,
 - b) dla terenów U i UA ustala się:
 - 4 miejsca postojowe na każde 10 osób zatrudnionych w usługach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - 2 miejsca postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lub 10 zatrudnionych w obiektach usługowych, innych niż wymienione w tiret 1 i 2,
 - dla terenów 1UA i 2UA, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenie przyległych dróg, zgodnie z § 13 pkt 5 lit.d;
 - c) dla terenu ZW ustala się:

- 2 miejsca postojowe na każde 10 osób obsługujących teren,

9) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się:

- a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- b) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, przełożenie lub likwidację,
- c) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
- d) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, o jakości określonej w przepisach odrębnych,
- f) podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,
- b) lokalizację lokalnych przepompowni ścieków na wydzielonych terenach o wymiarach minimum 5m na 5m z zapewnioną możliwością dojazdu sprzętem specjalistycznym do obiektu,
- c) roboty budowlane w zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego, zgodnie z wytycznymi zarządców poszczególnych sieci i z przepisami odrębnymi,
- d) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej w celu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych i wewnętrznych;

3) dla zapewnienia bezpieczeństwa i wymogów eksploatacyjnych sieci infrastruktury technicznej należy zachować pasy ochronne lub strefy kontrolowane wolne od zabudowy stałej i tymczasowej oraz zadrzewień zgodnie z wymogami określonymi przez zarządcę poszczególnych sieci infrastruktury technicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

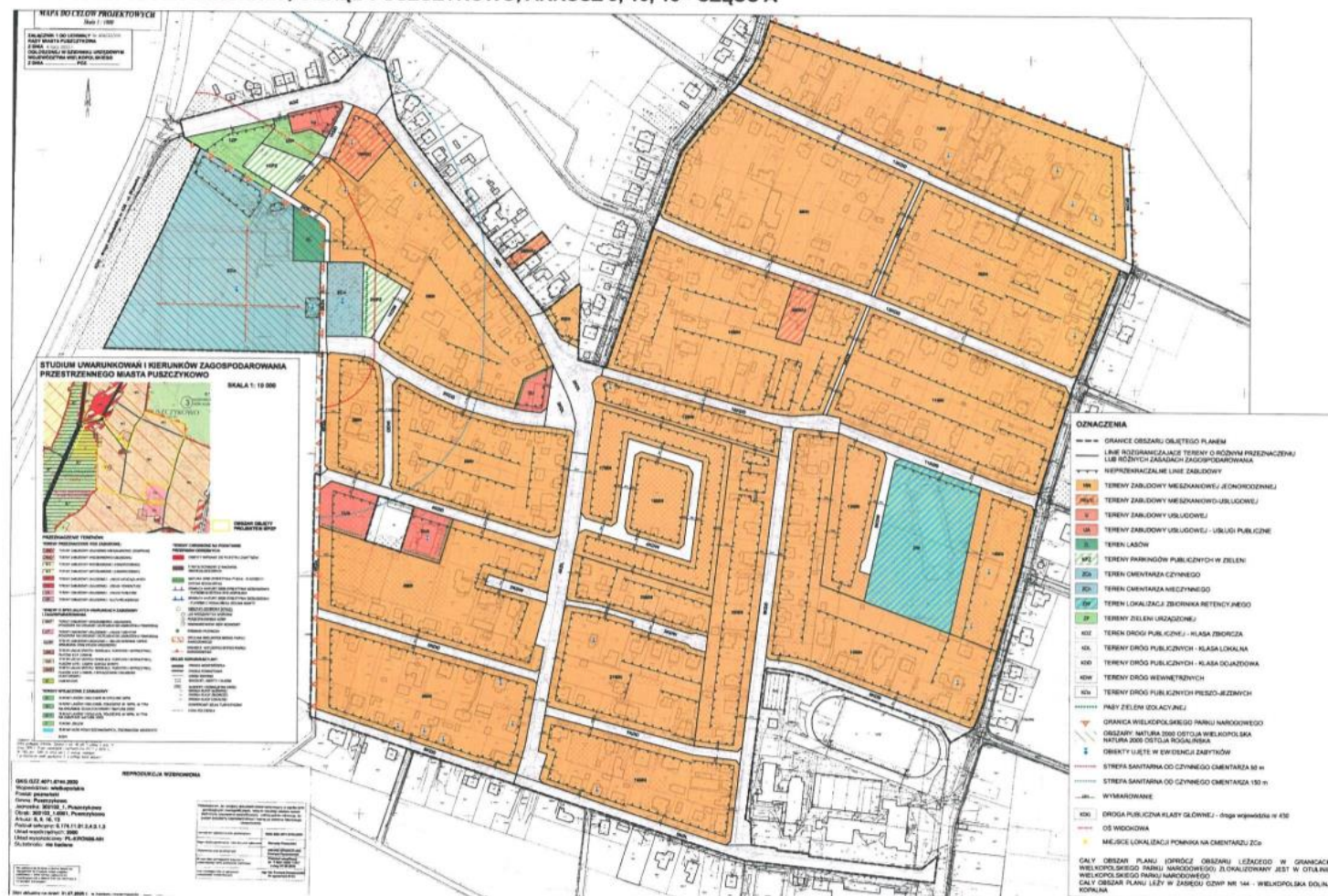
§ 16. Dla terenów objętych planem, określa się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puszczykowa.

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

Przewodniczący Rady Miasta
(-) Tomasz Potocki

A horizontal scale bar with a black bar in the middle. Below the bar, the text "SMA1 & 1000" is written.



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr 404/22/VIII
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia 4 lipca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie cmentarza, ulicy Piaskowej, Chrobrego, Kasprowicza i Libelta, Wysokiej i Przyszkolnej, obręb Puszczykowo, arkusz 9, 10, 13 – część A.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503), Rada Miasta Puszczykowa, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Puszczykowa uwag, wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie cmentarza, ulicy Piaskowej, Chrobrego, Kasprowicza i Libelta, Wysokiej i Przyszkolnej, obręb Puszczykowo, arkusz 9, 10, 13 – część A w trybie wyłożenia do publicznego wglądu – rozstrzyga, co następuje:

I wyłożenie w dniach od 31.01.2022 – 28.02.2022 oraz w okresie składania uwag wyznaczonym do dnia 18.03.2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	16.02.2022 Wniosek złożony ustnie podczas dyskusji publicznej	MŚ	Wniosek o możliwość budowy drugiego budynku mieszkalnego na działce zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym	Działka nr 1269 przy ulicy Żupańskiego	§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) ustala się: a) nakaz sytuowania nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, b) dla terenów MN lokalizację w obrębie jednej działki nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego,		X	W projekcie miejscowego planu ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego m.in. poprzez ograniczenie ilości budynków na jednej działce. W trakcie dyskusji publicznej poinformowano wnioskodawcę o zapisach planu i możliwości innych rozwiązań, jak np. rozbudowa budynku istniejącego.
2.	14.03.2022	KDE	Zwracam się ponownie z wnioskiem o sprzedaż części działki nr 1022. Uzasadnienie: Działka nr 1022 graniczy bezpośrednio z działką nr 1024 z której wykupiona została w roku 1984. Do dnia dzisiejszego nie zaznaczono fizycznej odrębno-	Działka nr 1024 i 1022 ulica Piaskowa	Teren 6MN przy 2KDL 4) parametry dróg publicznych klasy dojazdowej KDL: a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, b) na terenach 2KDL i 3KDL dopuszcza się lokalizację ronda,		X	Wniosek dotyczy wykupu terenu dz. 1022, który jest własnością Miasta Puszczykowa i w projekcie planu został przewidziany pod drogę publiczną 2KDL, oznacza to, że przy takich ustaleniach planu i stanie prawnym nie ma możliwości

			<p>ści tych nieruchomości. Granica działki nr 1024 od strony ulicy Piaskowej przebiega w odległości 58 centymetrów od ściany frontowej budynku mieszkalnego. Dom stoi jak stał a droga podczas kolejnych modernizacji przybliżyła się do niego. Powołując się na Prawo o drogach publicznych Ustawa z dnia 21 marca 1985 r (Dz.U. z 1985 nr 14 poz. 60 tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1376) zgodnie z art .43 ust.1 i 2 ustawy “ w terenie zabudowy obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej pkt e) 6 m od ogólnodostępnej drogi gminnej”</p> <p>Ustawa z dnia 07 lipca 1994 roku-Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. Poz. 1333 ; tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 2351)</p> <p>Nie są spełnione kryteria odległości budynku od granicy działki paragraf 12.1</p> <p>przepisy określające posadowienie budynku na działce budowlanej nakazują sytuować budynek od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż :</p> <p>4m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy 3m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy</p> <p>Stale przybliżanie drogi do budynku mocno nadwyręży stan techniczny budynku (rok budowy 1952) i jego użytkowanie. Nie da się w tak wąskim pasie (58 cm) zagospodarować np zieleni która ograniczy poziom hałasu , zapewni bezpieczeństwo ,ograniczy wandalizm - można z chodnika sięgnąć do okna i je wybić.</p> <p>Wnioskuję o sprzedaż części działki nr 1024 będącej własnością Miasta Puszczkowa od strony ulicy Piaskowej – według załączonej mapki.</p>		<p>c) dopuszcza się lokalizację chodników oraz ścieżek pieszo-rowerowych i rowerowych,</p> <p>d) dopuszcza się lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,</p> <p>e) obszary nieutwardzone należy zagospodarować zielenią wysoką i niską,</p> <p>f) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, z wyjątkiem terenu drogi 3KDL, na którym dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych służących m.in. obsłudze terenu 2U;</p>		<p>sprzedaży terenu pod funkcję mieszkaniową.</p> <p>Z uwaga na położenie działki bezpośrednio przy złożonym węźle komunikacyjnym i konieczność zabezpieczenia gruntów dla prawidłowego rozwiązania komunikacyjnego – nie ma możliwości uszczuplenia terenów stanowiących własność miasta, ponieważ mogłoby to uniemożliwić poprawne i bezpieczne dla wszystkich użytkowników ruchu rozwiązanie komunikacyjne.</p>	
3.	14.03.2022	KDE	<p>Wnioskuję o zmianę projektowanej linii zabudowy dotyczącej działki 1024, którą zaproponowano po obrysie budynku w formie slalomu.</p> <p>Obecnie linia ta przebiega przez środek budynku mieszkalnego mimo iż plan zagospodarowania w którym to uczyniono powstał dużo później niż budynek.</p> <p>Wnioskuję o wytyczenie linii zabudowy po granicy działki nr 1024 tak jak przebiega ona na pozostałych nieruchomościach w ciągu ulicy Piaskowej.</p>	Działka nr 1024 ulica Piaskowa	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 6MN		X	<p>W projekcie planu uwzględniono wniosek złożony na wstępnym etapie procedury dotyczący przesunięcia linii zabudowy w taki sposób, aby budynek mógł zostać przebudowany i nadbudowany , linię zabudowy poprowadzono po obrysie zewnętrznym budynku , a poza zabudową – w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonej na terenach sąsiednich. Ze względu na zachowanie ładu przestrzennego,</p>

								zasad bezpieczeństwa, przepisów dot. lokalizacji zabudowy w odniesieniu do dróg - Nie ma możliwości wyznaczenia linii zabudowy w linii działki drogowej.
4.	17.03.2022	JD reprezentowany przez adwokata Jędrzeja Kaźmierczaka Bajona Kaźmierczak Adwokacka Spółka Partnerska, Plac Wolności 18 lokal IV piętro 61-739 Poznań	Działając w imieniu i na rzecz Jerzego Drwęskiego, będącego właścicielem nieruchomości położonej w Puszczykowie, przy ul. Kopernika 42, stanowiącego działkę ew. numer 1184 (zw. dalej <i>Nieruchomością</i>), powołując się na udzielone pełnomocnictwo, którego uwierzytelnioną za zgodność z oryginałem kopię przedkładam w załączaniu do niniejszych uwag, niniejszym na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Oz. U. z 2020 r. poz. 293 t.j., dalej u.p.z.p.), wnoszę: uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Puszczykowie dla terenów położonych w rejonie cmentarza, ulicy Piaskowej, Chrobrego, Kasprowicza i Libelta, Wysokiej i Przyszkolnej, obręb Puszczykowo, arkusz 9, 10, 13 - część A. (zw. dalej MPZP). Zgłaszam uwagi do MPZP w następującym zakresie: 1) przeznaczenia terenu Nieruchomości poprzez ustalenie dla niej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (8MN) - w tym zakresie wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu dla Nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowe (przeznaczenie tożsame z aktualnym w treści MPZP przeznaczeniem działki o numerze ew. 1230),	Działka nr 1184	§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: 1) na terenach oznaczonych symbolami MN ustala się: a) zachowanie obiektów zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z zapisami niniejszej uchwały oraz z zastrzeżeniem § 7 pkt 1, b) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz budynków gospodarczo-garażowych, na terenach 1MN, 2MN i 3MN z zastrzeżeniem § 12 pkt 3, c) minimalną powierzchnię działki: ☒ dla terenów 7MN i 13MN – 1500 m ² , ☒ dla terenu 17MN – 1200 m ² , ☒ dla terenów 1MN-6MN, 8MN-12MN oraz 14MN-16MN i 18MN – 21MN - 1000 m ² , d) minimalną szerokość frontu działki przylegającego do drogi publicznej dla		X	Brak uzasadnienia dla zmiany funkcji na MN/U. Zgodnie z zapisami projektu planu i in. Przepisami prawa – zabudowa dokonana w trybie przewidzianym przez przepisy prawa budowlanego zostaje zachowana.

		<p>2) określenie warunków zabudowy dla Nieruchomości na znacznie niższym aniżeli aktualna jej powierzchnia (aktualna to ok. 36%) w tym zakresie wnoszę o zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy Nieruchomości, poprzez określenie jej wskaźnika na 40% powierzchni działki,</p> <p>3) znaczącą dysproporcję w przeznaczeniu terenów, znajdujących się w tym samym obszarze w kontekście nieruchomości, stanowiącej działkę ew. numer 1230 - w tym zakresie wnoszę o zmianę przeznaczenia Nieruchomości w sposób tożsamy z ww. działką ewidencyjną (jako MN/U), z uwzględnieniem parametrów dla Nieruchomości wskazanych we wnioskach powyżej tj. 40% powierzchni działki, usunięcie tylnej linii zabudowy (linia zabudowy znajdująca się w połowie długości działki). Mając także na względzie znaczące ograniczenie prawa swobodnego korzystania z Nieruchomości oraz rozporządzania nią, jak również zauważoną ww. dysproporcję w przeznaczeniu terenów, Zgłaszający zastrzega, w przypadku braku uwzględnienia uwag, dochodzenie odszkodowania związanego m.in. z utratą wartości jego Nieruchomości.</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>Zgłaszający wskazuje na celowość podnoszenia uwag wskazanych w części wstępnej niniejszego pisma. Na potwierdzenie powyższego, Zgłaszający uwagi przedkłada załączniki graficzne, tj.: (1) fragment projektu planu zawierający działki o nr ewid. 1230 i 1184, (2) dowód w postaci opłaty podatkowej za hale magazynową, (3) fragment mapy ewidencyjnej z działką o nr ewid. 1184, (4) kopie mapy do celów projektowych z obrysem istniejących budynków, (5) rzut istniejącego budynku w tylnej części działki.</p> <p><i>Dowód: dokum. powołane w uzasadnieniu powyżej</i></p> <p>Zdaniem Zgłaszającego uwagi, treść projektowanego MPZP bezzasadnie ingeruje w jego prawo własności, znacząco przy tym ograniczając mu możliwość swobodnego korzystania i rozporządzania nią. Z racji aktualnego przeznaczenia terenu Nieruchomości, które od lat przyczynia się do zaspokajania potrzeb mieszkańców pobliskich terenów poprzez realizowaną na jej terenie działalność gospodarczą, wprowadzone w projekcie przeznaczenie, pozostaje niezgodne także z interesem społecznym. Bez-</p>	<p>nowo wydzielanych działek - 18 m,</p> <p>e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>☐ dla terenów 7MN, 13MN i 19MN – 0,4,</p> <p>☐ dla terenów 1MN-6MN oraz 8MN-12MN, 14MN-18MN i 20MN-21MN – 0,5,</p> <p>f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,</p> <p>g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ☐ 50 % powierzchni działki,</p> <p>h) maksymalną powierzchnię zabudowy;</p> <p>☐ dla terenu 7MN i 13MN - 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 350 m²,</p> <p>☐ dla terenu 19 MN - 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m²,</p> <p>☐ dla terenów 1MN-6MN i 8MN-12MN oraz 14MN-18MN i 20MN-21MN - 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m²,</p>		X	Brak zgodności ze studium Dla zabudowy MN studium dopuszcza max. 30% powierzchni zabudowy.
--	--	---	--	--	---	--

		<p>sprzecznie także aktualnie prowadzona na Nieruchomości działalność pośrednio korzystnie wpływa to na interes finansowy tut. Miasta.</p> <p>1.Uwagi podniesione w <i>petitum</i>.</p> <p>Tak leż należy zauważyć, że na Nieruchomości od ponad 30 lat prowadzona jest działalność gospodarcza - taką funkcję Nieruchomości przewiduje w dalszej kolejności utrzymywać Zgłaszający uwagi. Zgłaszający uwagi nie wyklucza także rozbudowy Nieruchomości w przyszłości, co jednak pozostaje utrudnione w kontekście treści projektowanego MPZP. W konsekwencji Zgłaszający uwagi wskazuje na celowość uwagi oraz wniosków wskazanych w pkt 1 <i>petitum</i>.</p> <p>Powyższa działalność prowadzona jest w ramach istniejącej na terenie Nieruchomości hali magazynowej oraz budynku biurowego. Hala ta nie jest uwzględniona w ramach załącznika graficznego do projektowanego MPZP, co może nasuwać uzasadnione przypuszczenie w kontekście tworzenia projektu MPZP w oparciu o nieaktualne dane widniejące na mapie - co z kolei uzasadnia kolejną z uwag oraz żądanie oparte na teście uwadze (v. <i>uwaga ad 2 petitum</i>). Zgłaszający z powyższych względów przedkłada dowód w postaci opłat) podatkowej za halę magazynową. Wysokość teście opłaty potwierdzona została w loku kontroli odpowiednich organów administracji.</p> <p>Jak także wskazuje Zgłaszający, zgodnie z aktualną treścią planu, określono warunki zabudowy dla Nieruchomości na znacznie niższymi aniżeli aktualna jej powierzchnia. Powierzchnia zabudowy na Nieruchomości bowiem kształtuje się na poziomie około 36% powierzchni działki. W tym kontekście zasadny jest wniosek o zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy Nieruchomości, poprzez określenie jej wskaźnika na 40% powierzchni działki.</p> <p>Warto na marginesie zauważyć, że przez lata ww. hala magazynowa zmieniała swoje przeznaczenie. W latach 90-tych została przekształcona ze szklarni na halę produkcyjno-magazynowo-handlową, w której do dziś w sposób nieprzerwany prowadzona jest działalność gospodarcza. Znajdowała się w niej zakład krawiecko-dziewiarski, hurtownia artykułów pończoszniczych i bieliźniarskich SIMAL, handel, a następnie swoje siedziby oraz główne centrum</p>			
--	--	---	--	--	--

			<p>prowadzonej działalności miały CLARTON, EVMA, biuro rachunkowe, biuro obrotu nieruchomościami EURO.PROPERTIES, KPX POLSKA a także prowadzone były usługi poligraficzne. Tym samym należy uznać, że zmiana przeznaczenia tego terenu poprzez dopuszczenie funkcji usługowych, będzie zgodna z interesem społecznym, „Iak zauważono, działalność prowadzona na Nieruchomości od lat przyczynia się do zaspokajania potrzeb mieszkańców pobliskich terenów. Żaden z mieszkańców także nigdy nie oponował prowadzonej tam działalności. Dodatkowo, w budynku usytuowanym na Nieruchomości prowadzona jest działalność biurowa. Budynek został w ostatnim czasie zmodernizowany. Wyremontowane zostały pomieszczenia biurowe. Hala natomiast pełni funkcję magazynowo-wystawienniczą dla celów zarejestrowanych budynków biurowych, w tym m.in. sprzedaży samochodów zabytkowych i kolekcjonerskich w sali wystawowej. Zawsze jednak działalność prowadzona na terenie Nieruchomości była prowadzona w sposób nieuciążliwy dla pobliskich mieszkańców.</p>	
--	--	--	--	--

5.	16.03.2022	MK	<p>Działając z upoważnienia P. Małgorzaty Haend-schke, właścicielki działek 1279/6, 1279/7, 1279/8, 1279/9, 1279/10 i 1280/1 stanowczo nie zgadzam się z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu. W rażący sposób narusza on nasze prawa własności i możliwości jego zagospodarowania, narażając właścicielkę na wymierne straty finansowe. Na etapie projektowania planu władze gminy całkowicie zignorowały podejmowane przez nas próby znalezienia kompromisowego rozwiązania, mimo świadomości, że np. infrastruktura wodno-kanalizacyjna w ulicy Kosińskiego jest wybudowana nielegalnie. W związku z powyższym wnoszę następujące uwagi do projektu planu</p> <p>1. UWAGA: wyłączenie z opracowania planu całego terenu obejmującego obszary 13MN, 14MN, SKDW, ZW i częściowo 11 KDD i 11MN. Takie wyłączenie pozwoli władzom gminy na wypracowanie wraz z właścicielami działek spójnej koncepcji zagospodarowania tego terenu, w poszanowaniu prawa własności, osiągnięcia celów publicznych, zachowania dyscypliny finansów publicznych i ograniczenia roszczeń właścicieli, w tym za bezumowne wykorzystywanie gruntu.</p>	działki 1279/6, 1279/7, 1279/8, 1279/9, 1279/10 i 1280/1	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 13MN i 14MN.</p> <p>Teren ZW, Droga publiczna 11KDD, drogi wewnętrznej SKDW</p> <p>§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:</p> <p>1) na terenach oznaczonych symbolami MN ustala się:</p> <p>a) zachowanie obiektów zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z zapisami niniejszej uchwały oraz z zastrzeżeniem § 7 pkt 1,</p> <p>b) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz budynków gospodarczo-garażowych, na terenach 1MN, 2MN i 3MN z zastrzeżeniem § 12 pkt 3,</p> <p>c) minimalną powierzchnię działki:</p> <p>☐ dla terenów 7MN i 13MN – 1500 m²,</p> <p>☐ dla terenu 17MN – 1200 m²,</p> <p>☐ dla terenów 1MN-6MN, 8MN-12MN oraz 14MN-16MN i 18MN – 21MN - 1000 m²,</p> <p>d) minimalną szerokość frontu działki przylegającego do drogi publicznej dla nowo wydzielanych działek - 18 m,</p> <p>e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>☐ dla terenów 7MN, 13MN i 19MN – 0,4,</p> <p>☐ dla terenów 1MN-6MN oraz 8MN-12MN, 14MN-18MN i 20MN-21MN – 0,5,</p> <p>f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,</p> <p>g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ☐ 50 % powierzchni działki,</p> <p>h) maksymalną powierzchnię zabudowy;</p> <p>☐ dla terenu 7MN i 13MN - 20%</p>	X	<p>Intencją miasta jest objęcie planem jak największej powierzchni miasta.</p>
			<p>2. UWAGA: niezgodność projektu mpzp ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Puszczykowo. W studium dla obszaru w którym zawiera się teren ZW nie przewidziano takiej funkcji. W treści studium, w pkt. 6.3 „Kanalizacja deszczowa i melioracja”, zapisano:</p> <p>Docelowo, dla odwodnienia ulic i placów umocnionych na terenie intensywnej zabudowy (obręb Puszczykowo), powinno się przewidzieć sieć kanalizacji deszczowej. Dla ulic położonych na obrzeżu miasta, ciągów pieszo rowerowych, ulic niepublicznych, czy małych ulic dojazdowych należy przewidzieć odwodnienie w sposób niekonwencjonalny tj. poprzez budowę nawierzchni przepuszczalnych, rowów żwirowych lub odkrytych, czy rynsztoków przykrawężnikowych stosownie do podłoża, zagospodarowania terenu i stosunków gruntowowodnych.</p> <p>Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów działek budowlanych o funkcji usługowej,</p>			X	<p>Ustalenia projektu planu są niewątpliwie zgodne ze studium. Ponadto teren ten nie nadaje się ze względów gruntowo-wodnych pod zabudowę, niezależnie od wskazanego przeznaczenia pod zbiornik retencyjny, to tak byłby to w planie teren bez prawa zabudowy.</p> <p>Na przedmiotowym terenie w planie jest planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z niezbędną infrastrukturą techniczną, do której zalicza się również system odprowadzania wód opadowych z terenu miasta, dlatego część terenu przeznaczono pod lokalizację zbiornika retencyjnego. Funkcja wiodącą w planie jest zabudowa mieszkaniowa. Uwzględniając lokalne uwarunkowania, w tym istniejące zagospodarowanie</p>

		<p>w zależności od warunków i możliwości, powinno być prowadzone do sieci kanalizacji deszczowej (po rozbudowie sieci kanalizacji deszczowej) lub zagospodarowywane w indywidualny sposób, tzn. w razie braku możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Natomiast na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową należy dążyć do maksymalnego retencjonowania wód opadowych i roztopowych z możliwością wtórnego ich wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych. Wprowadzenie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę ma umożliwić zapewnienie infiltracji wód opadowych i roztopowych, retencji wód w granicach lokalnych zlewni, retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscach ich powstawania. Ponadto na terenach oznaczonych w Studium Z - zieleni otwartej planuje się budowę zbiornika na wody opadowe i roztopowe zapewniającego retencjonowanie wód przede wszystkim z obszaru Puszczykowo Stare.</p> <p>Wody opadowe lub roztopowe z powierzchni wymagających zgodnie z przepisami odrębnymi podczyszczenia należy wprowadzać do sieci lub gruntu po zastosowaniu odpowiednich urządzeń lub instalacji.</p> <p>Z powyższej treści tekstu studium oraz załączników graficznych nie wynika, aby w tym rejonie był planowany zbiornik retencyjny.</p>			
		<p>powierzchni działki, jednak nie więcej niż 350 m²,</p> <p>☐ dla terenu 19 MN - 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m²,</p> <p>☐ dla terenów 1MN-6MN i 8MN-12MN oraz 14MN-18MN i 20MN-21MN - 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m²,</p>			<p>użytkowanie terenu, część obszaru przeznaczono w planie na realizację zbiornika retencyjnego. Na ten cel wyznaczono teren istniejącego zbiornika, który w sposób naturalny spełnia rolę zbiornika retencyjnego. W planie usankcjonowano istniejący stan zagospodarowania. Na określonym w studium terenie M1 zlokalizowanym w kwartale ulic: Chrobrego, Powstańców Wielkopolskich, Piaskowa, Libelta, Kasprowicza, Żupańskiego i Langego w planie funkcją przeważającą jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, funkcja związana z terenem przeznaczonym pod lokalizację zbiornika retencyjnego stanowi około 4,73% powierzchni tego kwartału zabudowy.</p> <p>Analizując stan istniejący zagospodarowania terenu oraz potrzeby retencyjne miasta (które od lat są planowane na tym terenie) na etapie sporządzania planu określono funkcję uzupełniającą w postaci terenu lokalizacji zbiornika retencyjnego</p> <p>W planie przeznaczono ten teren zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem, które odbywało się w sposób naturalny dopuszczając tym samym profesjonalne zagospodarowanie tego terenu jako obszaru retencji, gdzie oprócz samego zbiornika wodnego zabezpieczono teren zieleni dookoła zbiornika, która również spełnia rolę obszaru wchłaniającego nadmiar wód opadowych, które w sposób naturalny będą spływać z okolicznych terenów, gdyż ukształtowanie terenu sprzyja tego typu zjawiskom.</p>
	X				<p>Istniejące zagospodarowanie terenów wraz z infrastrukturą wyznaczają optymalny przebieg drogi.</p>

<p>nie jego niezbędne poszerzenie do 10-12m, co jest wystarczające dla umiejscowienia w nim całej istniejącej infrastruktury.</p> <p>Projekt mpzp sankcjonuje samowole budowlane i bezprawne wykorzystywanie gruntów publicznych i prywatnych. Projekt przewiduje wytyczenie nowego pasa drogowego ul. Kosińskiego - na odcinku między ulicami Kasprowicza i Pieszą - na gruntach prywatnych, a dotychczasowy pas drogowy oddaje pod budownictwo jednorodzinne przyległym działkom. Jest to sankcjonowanie samowoli budowlanej, gdyż w obecnym pasie drogowym właściciele przyległych nieruchomości zabudowali i zagospodarowali go pod własne potrzeby. W starym pasie nadal znajduje się napowietrzna sieć energetyczna. Nowy pas drogowy został wytyczony w całości na prywatnym gruncie. Sieć kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowa oraz telekomunikacyjna zostały usytuowane na gruntach prywatnych, bez zgody właściciela oraz bez jego wiedzy. Projekt planu sankcjonuje to bezprawie. Ponadto projekt nie przewiduje możliwości wtórnego podziału obecnego pasa drogowego (działki nr 1278/3, 1278/4, 1278/5) na odcinki przypisane przyległym działkom budowlanym. Uniemożliwiają to zapisy o minimalnej wielkości wydzielanych działek. W ten sposób właściciele działek zostaną pozbawieni prawnego dostępu do drogi publicznej.</p>
<p>4. UWAGA: zmiana wielkości terenu ZW i zmiana jego przeznaczenia na zieleni publiczną ZP. Teren powinien być przeznaczony na cel zieleni publicznej, tak aby jednoznacznie odpowiedzialność za jego utrzymanie i urządzenie spoczywała na gminie. Obecne przeznaczenie pod teren ZW nie gwarantuje że będzie to teren publiczny i rekreacyjny dla mieszkańców. Wielkość i kształt terenu powinna być dostosowana do ukształtowania terenu i w celu zachowania najcenniejszych okazów drzew. Powinna także być wyznaczona w poszanowaniu prawa własności i interesów właścicieli gruntu.</p> <p>Projekt przewiduje wydzielenie z prywatnych gruntów terenu o powierzchni ponad 1,1 ha i przeznaczenie go pod budowlę gospodarki wodnej, w tym zbiornik retencyjny. Istniejący na prywatnym gruncie staw jest nielegalnie użytkowany przez gminę</p>

		<p>Przy czym przyjęto minimalną możliwą szerokości drogi publicznej, aby ograniczyć ingerencję w prawo własności.</p>
	X	<p>Wielkość terenu przeznaczonego pod zbiornik retencyjny jest niezbędna dla odbioru wód opadowych z tej części miasta, wynika to z bilansu wodnego, w tym ilości opadów, powierzchni odwadnianej itd.</p> <p>Zbiornik retencyjny stanowi inwestycję celu publicznego, będzie miał charakter infrastruktury technicznej- nie rekreacyjnej.</p>

jako zbiornik retencyjny, zlewnię nieoczyszczonych ścieków deszczowych. Bez zgody właścicieli gruntu do stawu wprowadzono dwie zrzutnie ścieków. Staw wraz z otaczającym go drzewostanem jest atrakcyjnym terenem, który powinien być szczególnie chroniony. Stanowi on część prywatnej posesji i założenia ogrodowego dla zabytkowych budynków na tym terenie. Plan natomiast dopuszcza wykorzystywanie go jako zbiornika na ścieki. Obecnie ścieki deszczowe są tam zrzucane bez jakiegokolwiek oczyszczania, a są to także wody deszczowe z dróg publicznych, czyli zawierające materiały ropopochodne i inne zanieczyszczenia. Gmina mimo świadomości, że jest to grunt prywatny nie uzyskała zgody właścicieli na takie użytkowanie. Co więcej nie przedstawiła żadnych opracowań środowiskowych lub pozwoleń wodno-prawnych pozwalających na takie użytkowanie. Staw nie ma żadnego ujścia, więc wszystkie wody opadowe wraz z zanieczyszczeniami są wprowadzane do wód podziemnych. Mimo wykorzystywania stawu do retencji wód opadowych, gmina nie pielęgnuje stawu. Staw jest w znacznym stopniu zarośnięty. Wielkość i kształt terenu wydzielonego pod funkcję ZW nie mają żadnego uzasadnienia przestrzennego. Nie przeprowadzono inwentaryzacji przyrodniczej, aby mieć rzetelne materiały do opracowania projektu planu. Wyznaczono go bez uwzględnienia istniejącego drzewostanu, ukształtowania terenu i poszanowania prawa własności. Z dużego terenu prywatnego, w samym jego środku wydzielono obszar stanowiący ok. 40% jego powierzchni bez określenia czy będzie to teren publiczny wymagający wykupu oraz jakiegokolwiek uzasadnienia dla czego wydzielenie ma właśnie taki, a nie inny kształt. Rysunek mpzp nie precyzuje jak dokładnie mają zostać wydzielone obszary funkcjonalne. Nie ma wymiarów, ani współrzędnych punktów. W następstwie będzie to rodzić problemy przy wykonywaniu podziałów geodezyjnych, ustalaniu linii zabudowy, itp. Wszystkie działania projektowe, które są wykonywane na podstawie ustaleń planu są realizowane z precyzją co do centymetra, a tym czasem mpzp nie reprezentuje precyzji nawet co do metra. Ponadto wielkość pozostałego terenu i zapisy pro-

<p>jektu mpzp dodatkowo ograniczają jego wykorzystanie. Stanowi to rażące naruszenie prawa własności.</p> <p>Obecne w projekcie mpzp przeznaczenie pod teren ZW nie gwarantuje że będzie to teren publiczny i rekreacyjny dla mieszkańców. Zapisy §9 pkt. 8 w żaden sposób nie określają, że teren będzie udostępniony publicznie i urządzony. Mowa jest jedynie o budowie urządzeń wodnych, możliwości niwelowania terenu, wycinki istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz budowie miejsc postojowych. Nie dopuszcza się natomiast lokalizacji placów zabaw i urządzeń sportowych (§4 pkt 3 lit. I). Na terenie objętym projektem mpzp (obszar Z2P) znajduje się inny, mniejszy staw, dla którego ustanowiono funkcję zieleni publicznej. Niezrozumiałe jest dlaczego dla terenu ZW, który jest większy i cenniejszy przyrodniczo nie przyjęto analogicznego przeznaczenia ZP.</p> <p>Teren ZW powinien zostać zmniejszony do skali niezbędnej dla ochrony bezpośredniego otoczenia stawu ze szczególnym uwzględnieniem ochrony starodrzewia i niecki stawu. Jego kształt powinien umożliwiać właścicielom terenu, racjonalne zagospodarowanie pozostałej części działek. Mają prawo do czerpania korzyści z wielopokoleniowego majątku rodzinnego, a realizacja zadań publicznych nie może być prowadzona z rażącym naruszeniem prawa własności i bez próby znalezienia rozwiązań kompromisowych. W załączniku do uwag przedstawiono graficzną propozycję podziału terenu.</p>
<p>5. UWAGA: wydzielenie terenów funkcjonalnych MN i MW/U z działek 1279/6, 1279/7, 1279/8, 1279/9, 1279/10 i 1280/1 zgodnie z dołączonym załącznikiem graficznym.</p> <p>Przedłożona propozycja podziału terenu pozwoli właścicielom, częściowo zrównoważyć straty powodowane zajęciem dużej części działek pod cele publiczne, a także wieloletnim bezumownym korzystaniem z terenu przez gminę. Umożliwia bardziej racjonalny podział i zagospodarowanie. Celem właścicieli jest stworzenie spójnego zespołu zabudowy, wpisanego w otoczenie. Istniejąca szata roślinna stanowi istotny element koncepcji i jest wartością dodaną dla przyszłych nieruchomości. Wpisanie jej</p>

	X	Uwarunkowania naturalne, warunki gruntowo-wodne, dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu wyznaczają jako optymalny sposób zagospodarowania utrzymanie max. ilości zieleni i powierzchni biologicznie czynnej – na działkach o stosunkowo dużych powierzchniach.

<p>w tereny pod zabudowę nie oznacza automatycznej zgody na jej likwidację. Cenne okazy drzew mogą być chronione także na nieruchomościach prywatnych.</p> <p>Postuluje się także wydzielenie odrębnego terenu MW/U na którym zlokalizowany byłby zabytkowy budynek wielorodzinny przy ul. Kasprowicz 15/17, który wymaga pilnego remontu i gruntownej przebudowy. W przeszłości znajdowała się w nim piekarnia i mieszkania właścicieli. Budynek mógłby zachować dotychczasową funkcję mieszkalną, ale także mógłby pełnić w części lub całości funkcje usługowe tj. restauracja, kawiarnia, hotel. Ze względu na koszty renowacji i utrzymania budynków zabytkowych plan miejscowy powinien dawać możliwości różnego ich użytkowania. Nadrzędnym celem powinno być zachowanie dziedzictwa kulturowego, a funkcja jest sprawą drugorzędną. Projekt mpzp dla terenu, na którym znajduje się budynek przewiduje tylko zabudowę jednorodzinną. Mimo zapisów pozwalających na kontynuowanie dotychczasowej funkcji, brak jednoznacznych zapisów w planie może skutkować problemami interpretacyjnymi przy pozwoleniu na budowę, a zupełnie uniemożliwia wprowadzenie innych nieuciążliwych funkcji. Plan powinien dopuszczać rozbudowę zabytkowego obiektu lub budowę na tym terenie nowych budynków w skali i formie dostosowanej do istniejącego obiektu. Skala budynku Kasprowicz 15/17 nie przytłacza okolicznej zabudowy jednorodzinnej więc stanowi bezpieczny punkt odniesienia.</p> <p>6. UWAGA: likwidacja nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 13MN od strony terenu 15MN i odwrotnie.</p> <p>Wprowadzenie takiej linii nie ma żadnego uzasadnienia w sytuacji, gdy na działkach terenu 15MN już istnieją budynki zlokalizowane przy granicy. Dlaczego na terenie 13MN właściciele nie mogliby dobudować do nich, zgodnie z prawem, swoich budynków gospodarczych? Stanowi to brak symetrii w traktowaniu właścicieli i nie jest uzasadnione ze względów urbanistycznych. Przepisy techniczno-budowlane wystarczająco precyzują kwestie zbliżenia budynków do granicy oraz budowy w granicy. Dodatkowo projekt mpzp dopuszcza taką zabudowę §4 pkt 3 lit. g), ale uzależnia od wyznaczonych linii</p>

	X	Brak uzasadnienia dla likwidacji wyznaczonych tylnych linii zabudowy, dodatkowo strefa wolna od zabudowy chroni sąsiednie tereny przed ingerencją w ukształtowanie terenu i odpływ wód opadowych.

			zabudowy.				
			<p>7. UWAGA: zmiana zapisów §9 pkt 1) lit. c) i §11 pkt 2) lit. a) - minimalna powierzchnia działki dla terenów 13MN i 14MN powinna zostać zmniejszona do 800m2.</p> <p>Ustanowienie w projekcie planu minimalnej powierzchni działek dla ww. terenów na 1500 i 1000m2 nie odzwierciedla wielkości działek na terenach sąsiednich, która wynosi 700-800m2. Szczególnie dotyczy to terenu 13MN, który graniczy z działkami właśnie tej wielkości. Zmniejszenie powierzchni działek pozwoli właścicielom terenu, w pewnym stopniu, zrównoważyć straty powodowane zajęciem dużej części działek pod cele publiczne, a także wieloletnim bezumownym korzystaniem z terenu przez gminę.</p>			X	Utrzymanie wielkości działek dla 13MN – 1000m2, dla 13MN – 1500m2 – pozwala na utrzymanie max. ilości zieleni i powierzchni biologicznie czynnej
			<p>8. UWAGA: zmiana zapisów §9 pkt 1) lit. h) - maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 13MN powinna zostać ustalona na 25%, analogicznie jak dla pozostałych obszarów w sąsiedztwie.</p>			X	Utrzymanie dla terenu 13MN wskaźnika na poziomie 20% , a powierzchnia zabudowy nie więcej niż 350 m2 – pozwoli na utrzymanie max. ilości zieleni i powierzchni biologicznie czynnej
			<p>9. UWAGA: zmiana zapisów §9 pkt 1) lit. o) i p) - wykreślenie zapisów określających ilość kondygnacji.</p> <p>Zapisy określające ilość kondygnacji są zbędne i stanowią niepotrzebne utrudnienie przy projektowaniu budynków. Z punktu widzenia urbanistyki nie ma znaczenia ile kondygnacji ma budynek, skoro jego gabaryty zostały ograniczone parametrem maksymalnej wysokości.</p>			X	Zgodnie z ustaleniami studium – w planach zagospodarowania należy określać dokładne parametry dotyczące planowanej zabudowy.
6.	18.03.2022	MH	Jak uwaga nr 5	Jak uwaga nr 5	Jak uwaga nr 5	jw	Jak uwaga nr 5

II wyłożenie w dniach od 14.04.2022 – 16.05.2022 oraz w okresie składania uwag wyznaczonym do dnia 3.06.2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	16.05.2022 Wniosek złożony ustnie podczas dyskusji publicznej	MK pełnomocnik p. MH	dlaczego dla potrzeb zbiornika retencyjnego przeznaczono teren o tak dużej powierzchni, podczas kiedy w ocenie pełnomocnika wystarczyłby teren o połowę mniejszy, uważa, że w prognozie środowiskowej powinny znaleźć się informacje i obliczenia w sprawie ilości odprowadzanych wód	działki 1279/6, 1279/7, 1279/8, 1279/9, 1279/10 i 1280/1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 13MN i 14MN. Teren ZW. Droga publiczna 11KDD, drogi wewnętrznej 5KDW		X	wielkość zbiornika i całego terenu do jego obsługi została ustalona na podstawie projektu dostosowanego do istniejących uwarunkowań - właściwości terenu, w tym podłoża geologicznego, wielkości opadów w danym okresie czasu, przy czym wielkość terenu powinna zostać ustalona z odpowiednim zapasem, a nie minimalna.
			brak zgodności ze studium w zakresie zbiornika retencyjnego				X	funkcje jako kierunki rozwoju ustala się w studium dla całych kwartałów, przy czym funkcja oznaczona danym symbolem powinna być przeważająca, ale nie jedyna, dlatego funkcja ZW została wprowadzona jako uzupełniająca; ponadto ze względów klimatycznych oraz przestrzennych dąży się do zachowania jak największej powierzchni terenów biologicznie czynnych.
			zarzut bezprawnego użytkowania terenu przez Miasto				X	Nie dotyczy ustaleń planu
			propozycja zwiększenia powierzchni terenów pod zabudowę w planie kosztem zmniejszenia terenu pod zbiornik retencyjny.				X	wielkość zbiornika i całego terenu do jego obsługi została ustalona na podstawie projektu dostosowanego do istniejących uwarunkowań - właściwości terenu, w tym podłoża geologicznego, wiel-

									kości opadów w danym okresie czasu, przy czym wielkość terenu powinna zostać ustalona z odpowiednim zapasem, a nie minimalna.
2.	17.03.2022	JD reprezentowany przez adwokata Jędrzeja Kaźmierczaka Bajona Kaźmierczak Adwokacka Spółka Partnerska, Plac Wolności 18 lokal IV piętro 61-739 Poznań	Działając w imieniu i na rzecz Jerzego Drwęskiego, będącego właścicielem nieruchomości położonej w Puszczykowie, przy ul. Kopernika 42, stanowiącego działkę ew. numer 1184 (zw. dalej <i>Nieruchomością</i>), powołując się na udzielone pełnomocnictwo, którego uwierzytelnioną za zgodność z oryginałem kopię przedkładałem w załączeniu do niniejszych uwag, niniejszym na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Oz. U. z 2020 r. poz. 293 t.j., dalej u.p.z.p.), wnoszę: uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Puszczykowie dla terenów położonych w rejonie cmentarza, ulicy Piaskowej, Chrobrego, Kasprowicza i Libelta, Wysokiej i Przyszkolnej, obręb Puszczykowo, arkusz 9, 10, 13 - część A. (treść projektu w ramach drugiego wyłożenia, zw. dalej MPZP). Zgłaszam uwagi do MPZP w następującym zakresie: 4) przeznaczenia terenu Nieruchomości poprzez ustalenie dla niej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (8MN), podczas gdy na tym terenie od trzydziestu lat prowadzona była działalność usługowa lub magazynowa o różnorodnym charakterze - w tym zakresie wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu dla Nieruchomości na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U) przewidujące także oprócz budynków mieszkalno-usługowych, możliwość lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych 5) określenie warunków zabudowy dla Nieruchomości na znacznie niższym aniżeli aktualna jej powierzchnia (aktualna to ok. 36%) w tym zakresie wnoszę o zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy Nieruchomości, poprzez określenie jej wskaźnika na 40% powierzchni działki,	Działka nr 1184	§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: 1) na terenach oznaczonych symbolami MN ustala się: a) zachowanie obiektów zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z zapisami niniejszej uchwały oraz z zastrzeżeniem § 7 pkt 1, b) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz budynków gospodarczo-garażowych, na terenach 1MN, 2MN i 3MN z zastrzeżeniem § 12 pkt 3, c) minimalną powierzchnię działki: ☐ dla terenów 7MN i 13MN – 1500 m ² , ☐ dla terenu 17MN – 1200 m ² , ☐ dla terenów 1MN-6MN, 8MN-12MN oraz 14MN-16MN i 18MN – 21MN - 1000 m ² , d) minimalną szerokość frontu działki przylegającego do drogi publicznej dla nowo wydzielanych działek - 18 m, e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: ☐ dla terenów 7MN, 13MN i 19MN – 0,4, ☐ dla terenów 1MN-6MN oraz 8MN-12MN, 14MN-18MN i 20MN-21MN – 0,5, f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05, g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ☐ 50 % po-	X	Brak uzasadnienia dla zmiany funkcji na MN/U. Zgodnie z zapisami projektu planu i in. Przepisami prawa – zabudowa dokonana w trybie przewidzianym przez przepisy prawa budowlanego zostaje zachowana.		
							X	Brak zgodności ze studium Dla zabudowy MN studium dopuszcza max. 30% powierzchni zabudowy.	

			<p>6) znaczącą dysproporcję w przeznaczeniu terenów, znajdujących się w tym samym obszarze w kontekście nieruchomości, stanowiącej działkę ew. numer 1230 (3MN/U)- w tym zakresie wnosząc o zmianę przeznaczenia Nieruchomości w sposób tożsamy z przeznaczeniem terenów oznaczonych jako MN/U z uwzględnieniem parametrów dla Nieruchomości wskazanych we wnioskach powyżej tj. 40% powierzchni działki</p>	wierzchni działki, h) maksymalną powierzchnię zabudowy; ☐ dla terenu 7MN i 13MN - 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 350 m2, ☐ dla terenu 19 MN - 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m2, ☐ dla terenów 1MN-6MN i 8MN-12MN oraz 14MN-18MN i 20MN-21MN - 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m2,		X	Brak uzasadnienia dla zmiany funkcji na MN/U. Zgodnie z zapisami projektu planu i in. Przepisami prawa – zabudowa dokonana w trybie przewidzianym przez przepisy prawa budowlanego zostaje zachowana.
			<p>7) W razie uwzględnienia wniosku określonego w pkt.1 oraz pkt.3 – usunięcie zapisów dotyczących maksymalnej powierzchni budynku gospodarczo-garażowego w kontekście Nieruchomości Zgłaszającego uwagi</p>			X	Pozostawia się dotychczasowe zapisy. Zgodnie z zapisami projektu planu i in. Przepisami prawa – zabudowa dokonana w trybie przewidzianym przez przepisy prawa budowlanego zostaje zachowana.

		<p>8) Ewentualnie, w razie braku uwzględnienia wniosków odnoszących się do zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości na MN/U (tj. tereny mieszkalno-usługowe), wnoszę jak w pkt 2 powyżej oraz dopuszczenie dla Nieruchomości Zgłaszającego uwagi lokalizację budynku gospodarczo-garażowego, jak również usunięcie zapisów dotyczących maksymalnej powierzchni budynku gospodarczo-garażowego w kontekście Nieruchomości Zgłaszającego uwagi;</p> <p>Mając także na względzie znaczące ograniczenie prawa swobodnego korzystania z Nieruchomości oraz rozporządzania nią, jak również zauważoną ww. dysproporcję w przeznaczeniu terenów, Zgłaszający zastrzega, w przypadku braku uwzględnienia uwag, dochodzenie odszkodowania związanego m.in. z utratą wartości jego Nieruchomości.</p> <p>UZASADNIENIE Zgłaszający wskazuje na celowość podnoszenia uwag wskazanych w części wstępnej niniejszego pisma. Zdaniem Zgłaszającego uwagi, treść projektowanego MPZP bezzasadnie ingeruje w jego prawo własności, znacząco przy tym ograniczając mu możliwość swobodnego korzystania i rozporządzania nią. Z racji aktualnego przeznaczenia terenu Nieruchomości, które od lat przyczynia się do zaspokajania potrzeb mieszkańców pobliskich terenów poprzez realizowaną na jej terenie działalność gospodarczą, wprowadzone w projekcie przeznaczenie, pozostaje niezgodne także z interesem społecznym. Bezspornie także aktualnie prowadzona na Nieruchomości działalność pośrednio korzystnie wpływa na interes finansowy tut. Miasta.</p> <p>Wobec także braku uwzględnienia większości uwag Zgłaszającego, zauważonych w ramach pisma z dnia 16 marca 2022 roku, Zgłaszający podtrzymuje wyrażone stanowisko. Tym samym, należy ponownie zauważyć, co następuje.</p> <p>I. Uwagi podniesione w petitum.</p> <p>Należy w pierwszej kolejności szczególnie podkreślić, że zgodnie z aktualną treścią MPZP, dla Nieruchomości Zgłaszającego uwagi ustalono przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (8 MN). To przeznaczenie jest jednak nieadekwatne do faktycznego przeznacze-</p>		X	<p>Pozostawia się dotychczasowe zapisy.</p> <p>Zgodnie z zapisami projektu planu i in. Przepisami prawa – zabudowa dokonana w trybie przewidzianym przez przepisy prawa budowlanego zostaje zachowana.</p>
--	--	---	--	---	--

		<p>nia Nieruchomości oraz planów inwestycyjnych odnoszących się do niej.</p> <p>Na Nieruchomości bowiem od ponad 30 lat prowadzona jest działalność gospodarcza - taka funkcję Nieruchomości przewiduje w dalszej kolejności utrzymywać Zgłaszający uwagi. Zgłaszający uwagi zamierza w związku z powyższym zmodernizować Nieruchomości w przyszłości, co jednak pozostaje utrudnione w kontekście treści projektowanego MPZP. Taka możliwość jednakże niezaprzeczalnie przewiduje przeznaczenie terenu określonego symbolem 3MN/U, który obejmuje wyłącznie jedną nieruchomość.</p> <p>Aktualnie na terenie Nieruchomości znajduje się dom, hala magazynowa oraz budynek biurowy. W konsekwencji Zgłaszający uwagi wskazuje na celowość uwag oraz wniosków wskazanych w pkt 1 petitum. Bezsprzecznie także wobec braku możliwości realizacji po uchwaleniu MPZP planów na Nieruchomości, wniosek odnoszący się do zbyt dalekiej ingerencji w prawo własności Nieruchomości Zgłaszającego jest w pełni zasadny i celowy. Jak także wskazuje Zgłaszający, zgodnie z aktualną treścią planu, określono warunki zabudowy dla Nieruchomości na znacznie niższym aniżeli aktualna jej powierzchnia. Powierzchnia zabudowy na Nieruchomości bowiem kształtuje się na poziomie około 36% powierzchni działki. W tym kontekście zasadny jest wniosek o zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy Nieruchomości, poprzez określenie jej wskaźnika na 40% powierzchni działki. Taki stan rzeczy nie tylko pozostanie zgodny z aktualnym stanem rzeczy istniejącym na Nieruchomości, lecz nade wszystko sprzyjać będzie realizacji zasady wyrażonej w przepisie art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp.</p> <p>Tym samym Zgłaszający uwagi wskazuje na celowość uwagi podniesionej w pkt 2 petitum oraz skorelowanego z nią wniosku. Na marginesie warto także dodać, że w związku z wyższą powierzchnią zabudowy, Zgłaszający uwagi uiszcza corocznie wyższy podatek od nieruchomości. Warto na marginesie zauważyć, że przez lata hala magazynowa znajdująca się na Nieruchomości zmieniała swoje przeznaczenie. W roku 1990 szklarnia, zgodnie z projektem adaptacyjnym z</p>				
--	--	---	--	--	--	--

		<p>marca 1990 r., została przebudowana na halę produkcyjno-magazynowo-handlową, w której do dziś w sposób nieprzerwany nieprzerwany prowadzona jest działalność gospodarcza. Znajdował się w niej zakład krawiecko-dziewiarski, hurtownia artykułów przemysłowych, później poręczosniczych i bieliźniarskich SIMAL, magazyn okuć firmy brama.PL, a następnie swoje siedziby w budynku biurowym oraz główne centrum prowadzonej działalności miały: CLARTON, EVMA, biuro rachunkowe EKSPERT, siedziba firmy EEI-RO.PROPERTIES, KPX POLSKA, a także prowadzone były usługi poligraficzne w zakresie produkcji banerów i etykiet oraz przygotowywana jest obecnie modernizacja pod wynajem firmie z branży medycznej, zajmującej się produkcją i dystrybucją swoich wyrobów w Internecie na skalę światową. Tym samym należy uznać, że zmiana przeznaczenia tego terenu poprzez dopuszczenie funkcji usługowych, będzie zgodna z interesem społecznym w myśl przepisu art. 2 pkt 4 upzp. Jak zauważono, działalność prowadzona na Nieruchomości od lat przyczynia się do zaspokajania potrzeb mieszkańców pobliskich terenów oraz wpływów z podatków dla Miasta Puszczykowa. Należy podkreślić, że zawsze działalność na terenie Nieruchomości była prowadzona w sposób nieuciążliwy dla pobliskich mieszkańców. Żaden z mieszkańców także nigdy nie oponował prowadzonej tam działalności. Zgłaszający uwagi bardzo zwraca uwagę na komfort życia sąsiadów. Dodatkowo aktualnie w budynku usytuowanym na Nieruchomości może być prowadzona działalność aż 8 podmiotów w niezależnych pomieszczeniach.</p> <p>Budynek został w ostatnim czasie gruntownie zmodernizowany i dostosowany do obecnych wymogów pomieszczeń biurowych wraz z zapleczem. Każde pomieszczenie ma indywidualne podliczniki prądowe, podliczniki zużycia energii cieplnej, rozprowadzony jest system alarmowy oraz monitoring. Każde z pomieszczeń ma doprowadzony na osobnych łączach światłowodów, została przeprowadzona generalna modernizacja systemu wodnokanalizacyjnego, wszystkie sufity, ściany i podłogi zostały stworzone na nowo wraz z</p>				
--	--	--	--	--	--	--

		<p>wewnętrznym dociepleniem oraz została wymieniona kompletna stolarka okienna i drzwiowa. Hala natomiast pełni funkcję magazynowo-wystawienniczą dla celów zarejestrowanych działalności w budynku biurowym, w tym m.in. sprzedaży urządzeń rehabilitacyjnych w sali wystawowej.</p> <p>Prowadzona działalność przyczyniała się do większej rozpoznawalności terenu, na którym znajduje się Nieruchomość. Dodatkowo, aktualnie prowadzone tam usługi, a także zamiary inwestycyjne, nie pozostaną bez wpływu na zwiększenie prestiżu pobliskiej okolicy. Z uwagi na prowadzenie działalności na terenie miasta Puszczykowa, przedsiębiorcy (w tym Zgłaszający uwagi) uiszczali opłaty z tego tytułu na rzecz tut. Miasta.</p> <p>Niezależnie od powyższego, Zgłaszający zakłada w kolejnym etapie modernizację hali pod wymogi klienta z branży medycznej. Z tego względu, z uwagi na zapisy planu znacząco ograniczające mu możliwości modernizacji terenu, wnosi on jak w pkt 3 petitum powyżej. Zgłaszający zauważa na dysproporcję w przeznaczeniu terenów w zakresie jego Nieruchomości do nieruchomości, stanowiącej działkę ew. numer 1230. Jego zdaniem obie nieruchomości winny mieć tożsame przeznaczenie tj. jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowe. W tym zakresie Zgłaszający wnosi o zmianę przeznaczenia Nieruchomości w sposób tożsamy z przeznaczeniem terenów oznaczonych jako MN/U, przewidujące także oprócz budynków mieszkalno-usługowych, możliwość lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych wraz z uwzględnieniem parametrów dla Nieruchomości wskazanych we wnioskach powyżej tj. 40% powierzchni działki.</p> <p>Zgłaszający uwagi wnosi także o usunięcie zapisów dotyczących maksymalnej powierzchni budynku gospodarczo-garażowego w kontekście Nieruchomości Zgłaszającego uwagi.</p> <p>Wypada także zauważyć, że w przypadku, gdy Nieruchomość Zgłaszającego uwagi wskutek uchwalenia proponowanej treści MPZP oznaczona będzie symbolem MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), wpłynie negatywnie na zainteresowanie wykorzystaniem części</p>				
--	--	---	--	--	--	--

			<p>Nieruchomości przez najemcę branży medycznej oraz potencjalnych innych najemców - z uwagi na zbyt duże ryzyko związane z inwestycją w Nieruchomość z ew. problemami na tle przeznaczenia terenu Nieruchomości. Dla potencjalnych najemców bowiem w przypadku uchwalenia MPZP w przedłożonej w ramach drugiego wyłożenia treści ujawnione będą informacje o objęciu Nieruchomości MPZP, zgodnie z którego treścią Nieruchomość winna stanowić teren mieszkaniowy jednorodzinny (nie zaś usługowy). Powyższy wniosek umacnia fakt, iż Zgłaszający uwagi przeprowadził aktualnie kilka rozmów z podmiotami zainteresowanymi prowadzeniem działalności gospodarczej na terenie Nieruchomości. Rozmowy te potwierdzają powyższe tezy. Podczas nich podmioty te wskazywały częstokroć, że z uwagi na brak przeznaczenia w projektowanym planie Nieruchomości na usługi, istnieje ewentualne ryzyko związane z prowadzeniem na terenie Nieruchomości działalności gospodarczej. W związku z tym poszukiwać będą alternatyw w sąsiednich miejscowościach, a sam Zgłaszający uwagi w takim przypadku zamierza przenieść siedzibę firmy z Puszczykowa do Poznania, co przyczyni się do mniejszych wpływów do budżetu Miasta Puszczykowa.</p> <p>Ewentualnie, w razie braku uwzględnienia wniosków odnoszących się do zmiany przeznaczenia terenu Nieruchomości na MN/U (tj. tereny mieszkalno-usługowe), wnoszę jak w pkt 2 petitum oraz o dopuszczenie dla Nieruchomości Zgłaszającego uwagi lokalizację budynku gospodarczo-garażowego, jak również usunięcie zapisów dotyczących maksymalnej powierzchni budynku gospodarczo-garażowego w kontekście Nieruchomości Zgłaszającego uwagi.</p>					
3.	2.06.2022	RB	<p>zgłaszam poprawkę do planu i wnoszę o jej uwzględnienie</p> <p>proszę o dopełniającą funkcje usługowa oraz malej gastronomi do komunikacyjnej na działce gdzie posadowiony jest kiosk (Piaskowa 19A) który zbudował zgodnie z zezwoleniami oraz w całości za własne środki mój ojciec Leszek Bzdęga lub wydzielenie osobnej działki po obrysie budynku + minimum 2m z każdej strony i tam funk-</p>	Działka nr 1251	Teren drogi publicznej 2KDL		X	<p>Ze względu na plany inwestycyjne miasta związane z przebudową układu komunikacyjnego u zbiegu ulic : Piaskowej, Powstańców Wlkp., Kosińskiego, Parkowej, nie ma możliwości uwzględnienia wniosku.</p> <p>Priorytetowym dla miasta zada-</p>

			<p>cje usługowa oraz małej gastronomii. ponadto podtrzymuje wniosek mojej mamy z 2016 roku oraz moje wnioski o zakup tego terenu od miasta</p> <p>dokładnie na przeciwko tej działki znajdują się sklepy więc urbanistycznie jest to w pełni uzasadnione w naszym mieście wskaźnik przyrostu populacji od wielu lat jest zerowy więc również drastyczne zmiany rozwiązań komunikacyjnych nie są mieszkańcom potrzebne</p> <p>dziękuję za uwzględnienie mojej prośby pozostaje do dyspozycji 690 201 104</p> <p>oraz na wezwanie przedstawię analizy urbanistyczne dokonane przez kancelariaurbanistyczna.pl Filip Koczorowski od lat w Zarządzie TUP Oddział w Poznaniu</p>				<p>niem jest zabezpieczenie terenu pod poprawne, funkcjonalne i bezpieczne rozwiązanie komunikacyjne jednej z głównych ulic miasta, z uwzględnieniem ruchu autobusów, samochodów osobowych, rowerzystów i pieszych. Dotychczasowe zagospodarowanie, a także dzierżawa terenu miejskiego pod lokalizację obiektu ma charakter przejściowy do czasu przystąpienia do realizacji inwestycji komunikacyjnej, o czym dzierżawca tereny był wcześniej informowany.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 404/22/VIII
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia 4 lipca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA PUSZCZYKOWA

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie cmentarza, ulicy Piaskowej, Chrobrego, Kasprowicza i Libelta, Wysokiej i Przyszkołnej, obręb Puszczykowo, arkusz 9, 10, 13 – część A, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 r., poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r., poz. 305 ze zm.) **Rada Miasta Puszczykowa rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy.

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

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i 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 oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie 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 cywilno- prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr 404/22/VIII
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia 4 lipca 2022 r.

Zalacznik4.gml