



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 25 października 2018 r.

Poz. 8238

UCHWAŁA NR 357/18/VII RADY MIASTA PUSZCZYKOWA

z dnia 16 października 2018 r.

w sprawie w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie w rejonie pomiędzy torami PKP, ulicą Kosynierów Miłosławskich, rzeką Wartą, ulicą Nadwarciańską i ulicą Mocka, obręb Niwka, ark. 8, 9, 10 i 12 – część A1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miasta Puszczykowa uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie w rejonie pomiędzy torami PKP, ulicą Kosynierów Miłosławskich, rzeką Wartą, ulicą Nadwarciańską i ulicą Mocka, obręb Niwka, ark. 8, 9, 10 i 12 – część A1, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Puszczykowo, uchwalonego uchwałą Nr 279/18/VII Rady Miasta Puszczykowa z dnia 30 stycznia 2018 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:2000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie w rejonie pomiędzy torami PKP, ulicą Kosynierów Miłosławskich, rzeką Wartą, ulicą Nadwarciańską i ulicą Mocka, obręb Niwka, ark. 8, 9, 10 i 12 – część A1, wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Puszczykowa w skali 1:10000;

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.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:2000.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub budynek garażowy;

2) dachu mansardowym – należy przez to rozumieć dach o głównej kalenicy równoległej do ulicy, w którym część górna połaci dachowej ma nachylenie nie mniejsze niż 17°, a część dolna 60° - 75°;

3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 12°;

4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych powyżej 12°;

5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu lub linię wyznaczającą na rysunku planu obszar, gdzie mogą być sytuowane budynki; dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:

- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,5 m,
- balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,5 m,
- innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami: do 1,5 m;

7) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30% na całej długości ogrodzenia;

8) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 70%;

9) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;

10) powierzchni całkowitej zabudowy – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, mierzoną zgodnie z obowiązującą normą;

11) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

12) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;

13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi; 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;

14) WPN – należy przez to rozumieć Wielkopolski Park Narodowy.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) tereny zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN,

b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: MN/U,

c) usług ochrony zdrowia oznaczony na rysunku planu symbolem: Uz,

d) usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: U,

e) usług ochrony zdrowia i zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem: Uz/ZP,

2) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL,

3) teren zieleni oznaczony na rysunku symbolem: Z,

4) tereny komunikacji:

a) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L,

b) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D,

c) ciągi piesze lub pieszorowerowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDx, 2KDx,

5) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: IT.

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

1) ustala się:

a) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych lub żelbetowych,

b) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych oraz obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem zaplecza budów na czas ich realizacji,

c) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,

d) zakaz zabudowy na działkach mniejszych niż ustalone w niniejszym planie, powstałych po uchwaleniu planu,

e) wysokości zabudowy określone szczegółowo w §9 nie dotyczą elementów technicznych i wyposażenia technicznego budynków oraz obiektów infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej; na wszystkich terenach określa się maksymalną wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 9 m;

2) dopuszcza się:

a) lokalizowanie ogrodzeń ażurowych lub w formie żywopłotów o wysokości nie większej niż 2,2 m,

b) lokalizowanie dojść, dojazdów oraz obiektów małej architektury,

c) lokalizowanie budynków gospodarczo - garażowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,

d) lokalizowanie szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 2,0 m² na jednej działce budowlanej, przy czym lokalizacja tych urządzeń nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie,

e) lokalizowanie tablic informacyjnych.

§ 5.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

a) ochronę zieleni poprzez możliwie maksymalne zachowanie zadrzewień i ich uwzględnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu,

b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,

c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu,

d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć o negatywnym oddziaływaniu na środowisko, w szczególności zakaz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

e) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

f) gospodarowanie masami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) w zakresie gospodarki odpadami, zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie Miasta Puszczykowa oraz przepisami odrębnymi,

i) pozyskiwanie energii cieplnej z przyjaznych dla środowiska źródeł w szczególności poprzez stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną; dopuszczenie stosowania paliw stałych lub gazowych z sieci, z wykluczeniem lokalizacji zbiorników na gaz, przy zasilaniu indywidualnym oraz paliw innych przy zasilaniu zbiorczym pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych emisji,

j) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) realizację jednej kondygnacji podziemnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,

b) zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

3) dla terenów oznaczonych symbolami Uz i Uz/ZP jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

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

1) dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków na obszarze AZP 55-27 numer stanowisk: 11, 54, 55, 58, 59, 63:

a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,

b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed uzyskaniem zgody na realizację inwestycji;

2) ochronę zabytkowego cmentarza ewangelickiego wpisanego do ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) lokalizowanie jednolitych pod względem wizualnym obiektów małej architektury na każdym terenie publicznym;

2) kształtowanie przestrzeni dróg publicznych, stanowiących przestrzenie publiczne zgodnie z § 9.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 12,

b) na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) lokalizację budynków w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. a), f) i g),

d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

g) wysokość:

- budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, tj.: w przypadku zastosowania dachu stromego lub mansardowego nie więcej niż 9,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego - nie więcej niż 7,0 m,

- wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego - jedna kondygnacja nadziemna tj. w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 5,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego - nie więcej niż 3,5 m,

h) geometrię dachu:

- budynku mieszkalnego: dach stromy, dwu - lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu; dopuszcza się zastosowanie dachu mansardowego lub dachu płaskiego,

- budynku gospodarczo-garażowego: dach stromy, dwu - lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu; dopuszcza się zastosowanie dachu mansardowego lub dachu płaskiego,

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji budynku w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem stosowania koloru białego i szarego,

- zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

- w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką, gontem lub blachą tytanowo-cynkową, blachą miedzianą lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub szarym,

j) w przypadku nowych podziałów działek powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg publicznych i dróg wewnętrznych,

k) możliwość zabudowy na istniejących działkach wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały oraz na działkach nowopowstałych w wyniku wydzielonych planem dróg publicznych i wewnętrznych, których minimalna powierzchnia działki jest mniejsza niż ustalona w pkt 1 lit j) oraz jeżeli ich zabudowa nie naruszy przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń określonych w planie;

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 pkt 5, 6 i 7,

m) dostęp do terenu zgodnie z § 13 pkt 4;

2) dopuszcza się:

a) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy,

b) zachowanie istniejących budynków usługowych, z prawem ich remontu i przebudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,

c) zachowanie istniejących budynków usytuowanych przed wyznaczoną w planie linią zabudowy, z prawem ich rozbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,

d) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,

e) lokalizację usług nieuciążliwych, prowadzonych w ramach lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej o powierzchni nie przekraczającej 65,0 m²,

g) lokalizację w granicy działek sąsiednich:

-budynku mieszkalnego, w przypadku, gdy będzie on dobudowany do istniejącej zabudowy na sąsiedniej działce, przy zachowaniu linii zabudowy wyznaczonej przez frontową i tylną ścianę istniejącego segmentu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- budynku gospodarczo-garażowego o wysokości nie większej niż 3,0 m i w długości mniejszej niż 5,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) stosowanie lukarn i ryzalitów o dowolnej geometrii dachu.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN, 9MN w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 12 i 15,

b) na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) lokalizację budynków w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. d) i e),

d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%,

f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

g) wysokość:

- budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, tj.: w przypadku zastosowania dachu stromego lub mansardowego nie więcej niż 11,0 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego - nie więcej niż 8,5 m,

- wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego - jedna kondygnacja nadziemna tj. w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 5,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego - nie więcej niż 3,5 m,

h) geometrię dachu:

- budynku mieszkalnego: dach stromy, dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; dopuszcza się zastosowanie dachu mansardowego lub dachu płaskiego,

- budynku gospodarczo-garażowego: dach stromy, dwu - lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji budynku w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem stosowania koloru białego i szarego,

- zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

- w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką, gontem lub blachą tytanowo-cynkową, blachą miedzianą lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub szarym,

j) w przypadku nowych podziałów działek powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg publicznych,

k) możliwość zabudowy na istniejących działkach wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały oraz na działkach nowopowstałych w wyniku wydzielonych planem dróg publicznych, których minimalna powierzchnia działki jest mniejsza niż ustalona w pkt 1 lit. j) oraz jeżeli ich zabudowa nie naruszy przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń określonych w planie;

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 pkt 5, 6 i 7,

m) dostęp do terenu zgodnie z § 13 pkt 4.

2) dopuszcza się:

a) zachowanie istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku, z prawem jego remontu i przebudowy, bez możliwości odbudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego 11-kondygnacyjnego budynku; dopuszcza się budowę wyłącznie obiektu budowlanego o parametrach określonych w § 9 ust. 2 pkt 1;

b) lokalizację usług nieuciążliwych, prowadzonych w ramach lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej o powierzchni nie przekraczającej 65,0 m²,

d) lokalizację w granicy działek sąsiednich budynku gospodarczo-garażowego o wysokości nie większej niż 3,0 m i w długości mniejszej niż 5,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) stosowanie lukarn i ryzalitów o dowolnej geometrii dachu.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 12,

b) na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,

c) lokalizację budynków w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. b) i c),

d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, albo budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego nie więcej niż 300 m²,

e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości - 50%,

g) wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego, budynku mieszkalno-usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, tj.: w przypadku zastosowania dachu stromego lub mansardowego nie więcej niż 10,0 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego - nie więcej niż 7,0 m,

- wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego - jedna kondygnacja nadziemna tj. w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 5,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego - nie więcej niż 3,5 m,

h) geometrię dachu:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego, budynku mieszkalno-usługowego: dach stromy, dwu - lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; dopuszcza się zastosowanie dachu mansardowego lub dachu płaskiego,

- budynku gospodarczo-garażowego: dach stromy, dwu - lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji budynku w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem stosowania koloru białego i szarego,

- zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

- w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką, gontem lub blachą tytanowo - cynkową, blachą miedzianą lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglasto - czerwonym, brązowym lub szarym,

j) w przypadku nowych podziałów działek powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg publicznych,

k) możliwość zabudowy na istniejących działkach wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały oraz na działkach nowopowstałych w wyniku wydzielonych planem dróg publicznych, których minimalna powierzchnia działki jest mniejsza niż ustalona w pkt 1 lit j) oraz jeżeli ich zabudowa nie naruszy przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń określonych w planie,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 pkt 5, 6 i 7,

m) dostęp do terenu zgodnie z § 13 pkt 4;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- wyłącznie usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,

- zabudowy usługowej jako funkcji samodzielnej,

- jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni nie przekraczającej 65,0 m² na jednej działce budowlanej,

b) lokalizację w granicy działek sąsiednich:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego, budynku mieszkalno-usługowego, w przypadku, gdy będzie on dobudowany do istniejącej zabudowy na sąsiedniej działce, przy zachowaniu linii zabudowy wyznaczonej przez frontową i tylną ścianę istniejącego segmentu,

- budynku gospodarczo-garażowego o wysokości nie większej niż 3,0 m i w długości mniejszej niż 5,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,

d) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy,

e) zachowanie istniejących budynków usytuowanych przed wyznaczoną w planie linią zabudowy, z prawem ich rozbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,

f) stosowanie lukarn i ryzalitów o dowolnej geometrii dachu.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) nakaz lokalizowania wyłącznie usług nieuciążliwych,

b) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 12,

c) na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej niż jednego budynku usługowego,

d) lokalizację budynków w formie wolnostojącej,

e) zakaz lokalizacji zabudowy w granicy działek sąsiednich,

f) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości - 50%,

h) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

i) wysokość:

- budynku usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, tj.: w przypadku zastosowania dachu stromego lub mansardowego nie więcej niż 10,0 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego - nie więcej niż 7,0 m,

- wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego - jedna kondygnacja nadziemna tj. w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 5,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego - nie więcej niż 3,5 m,

j) geometrię dachu:

- budynku usługowego: dach stromy, dwu - lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu; dopuszcza się zastosowanie dachu mansardowego lub dachu płaskiego,

- budynku gospodarczo-garażowego: dach stromy, dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu; dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,

k) wykończenie zewnętrzne budynków:

- zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

- w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką, gontem lub blachą tytanowo-cynkową, blachą miedzianą lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub szarym,

- dla elewacji zewnętrznej zastosowanie materiałów wykończeniowych: tynk, cegła, drewno, kamień, szkło,

- kolorystyka elewacji budynku w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem stosowania koloru białego i szarego;

l) w przypadku nowych podziałów działek powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg publicznych,

m) możliwość zabudowy na istniejących działkach wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały oraz na działkach nowopowstałych w wyniku wydzielonych planem dróg publicznych, których minimalna powierzchnia działki jest mniejsza niż ustalona w pkt 1 lit. l) oraz jeżeli ich zabudowa nie naruszy przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń określonych w planie,

n) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 pkt 5, 6 i 7,

o) dostęp do terenu zgodnie z § 13 pkt 4;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni nie przekraczającej 65,0 m² na jednej działce budowlanej,

b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,

c) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu nie spełniających ustaleń planu w zakresie przeznaczenia ich zachowanie, remont.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uz w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków usługowych związanych z ochroną zdrowia,

b) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 12,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni całego terenu Uz,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni całego terenu Uz w wielkości - 30%,

e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość:

- budynku usługowego - do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12,0 m,
- wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego - jedna kondygnacja naziemna, lecz nie więcej niż 5,0 m,

g) geometria dachu:

- budynku usługowego: dowolna,
- budynku gospodarczo-garażowego: dowolna,

h) wykończenie zewnętrzne budynków:

- zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
- w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką, gontem lub blachą tytanowo-cynkową, blachą miedzianą lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub szarym,
- dla elewacji zewnętrznej zastosowanie materiałów wykończeniowych: tynk, cegła, drewno, kamień, szkło,
- kolorystyka elewacji budynku w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem stosowania koloru białego i szarego;

i) w przypadku nowych podziałów działek: powierzchnię działki nie mniejszą niż 10000m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg publicznych i wydzielenia dojazdów,

j) możliwość zabudowy na istniejących działkach wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały oraz na działkach nowopowstałych w wyniku wydzielonych planem dróg publicznych, których minimalna powierzchnia działki jest mniejsza niż ustalona w pkt 1 lit. i) oraz jeżeli ich zabudowa nie naruszy przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń określonych w planie,

k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 pkt 5, 6 i 7, przede wszystkim w wyznaczonej strefie lokalizacji parkingów,

l) dostęp do terenu zgodnie z § 13 pkt 4.

2) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego,
- łączników między budynkami,
- lądowiska dla śmigłowców ratowniczych,
- dojazdów,
- miejsc postojowych dla samochodów osobowych na potrzeby prowadzonej działalności usługowej związanej z publiczną ochroną zdrowia w strefie lokalizacji parkingów, zgodnie z rysunkiem planu,

b) lokalizację zabudowy w granicy działek sąsiednich w ramach terenu Uz i Uz/ZP,

c) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie ich funkcji oraz zachowanie przy przebudowie ich parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uz/ZP w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków usługowych związanych z ochroną zdrowia, w tym obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, przychodni rehabilitacyjnych,

b) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 12,

c) stworzenie spójnego założenia parkowego z zabudową związaną z ochroną zdrowia,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni całego terenu Uz/ZP,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni całego terenu Uz/ZP w wielkości - 60%,

f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

g) wysokość:

- budynku usługowego - do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12,0 m,

- wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego - jedna kondygnacja nadziemna lecz nie więcej niż 5,0 m,

h) geometrię dachu:

- budynku usługowego: dowolna,

- budynku gospodarczo-garażowego: dowolna,

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

- w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką, gontem lub blachą tytanowo-cynkową, blachą miedzianą lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub szarym,

- dla elewacji zewnętrznej zastosowanie materiałów wykończeniowych: tynk, cegła, drewno, kamień, szkło,

- kolorystyka elewacji budynku w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem stosowania koloru białego i szarego,

j) w przypadku nowych podziałów działek: powierzchnię działki nie mniejszą niż 10000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg publicznych i wydzielenia dojazdów,

k) możliwość zabudowy na istniejących działkach wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały oraz na działkach nowopowstałych w wyniku wydzielonych planem dróg publicznych, których minimalna powierzchnia działki jest mniejsza niż ustalona w pkt 1 lit. j) oraz jeżeli ich zabudowa nie naruszy przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń określonych w planie,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 pkt 5, 6 i 7,

m) dostęp do terenu zgodnie z § 13 pkt 4;

2) dopuszcza się:

a) realizację:

- sal konferencyjnych,

- usług rekreacji i rehabilitacji,

- wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego,

- łączników między budynkami,

- siłowni zewnętrznych,

- ławek,

- dojazdów,

b) lokalizację zabudowy w granicy działek sąsiednich w ramach terenu Uz/ZP i Uz,

c) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie ich funkcji oraz zachowanie przy przebudowie ich parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) gospodarkę leśną zgodnie z polityką WPN;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości – 95%;
- 3) dostęp do terenu zgodnie z § 13 pkt 4.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem Z w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zachowanie zieleni naturalnej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości – 75%;
- 3) zachowanie i ochronę istniejącego cmentarza protestanckiego oznaczonego na rysunku planu;
- 4) dostęp do terenu zgodnie z § 13 pkt 4.

9. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 1KDx, 2KDx w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenów KD-L:

- przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
- co najmniej jednostronny chodnik,
- ścieżka rowerowa,
- lokalizację zieleni dla terenu 2KD-L,

c) dla terenów KD-D:

- przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
- co najmniej jednostronny chodnik,

d) dla terenów KDx:

- ścieżki pieszej albo pieszorowerowej;

2) dopuszcza się:

a) dla terenów KD-L i KD-D sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zmianę geometrii i rozmieszczenia: jezdni, ścieżki rowerowej i chodników pod warunkiem zachowania przepisów, zasad wiedzy technicznej oraz wymaganych planem elementów i ich minimalnych parametrów,

c) lokalizację miejsc parkingowych na terenie 1KD-L.

10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem IT ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości – 5%;
- 3) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 pkt 5, 6 i 7;
- 4) dostęp do terenu zgodnie z § 13 pkt 4.

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

1) dla terenów objętych ochroną konserwatorską, ochronę zgodnie z §7;

2) dla całego obszaru planu, ze względu na położenie w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego zgodnie z rysunkiem planu, realizację odpowiednio inwestycji w ramach Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz uwzględnienie zasad zagospodarowania i użytkowania terenu na tym obszarze oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody;

3) dla całego obszaru planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna - wody czwartorzędowe, będącego obszarem wysokiej ochrony (OWO), ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;

§ 11. 1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych powstałych w wyniku scalania i podziału:

1) na terenach MN:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70 ° – 110 °;

2) na terenie MN/U:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70 ° – 110 °;

3) na terenach Uz:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 10000m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70 ° – 110 °;

4) na terenach U:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70 ° – 110 °;

5) na terenach Uz/ZP:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 10000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70 ° – 110 °.

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

2) wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej 50 m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji zezwalającej na realizację inwestycji, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;

3) wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 100 m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji zezwalającej na realizację inwestycji, zgłoszeniu do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego;

4) przeprowadzenie badań geotechnicznych gruntu przed usytuowaniem budynków i budowli;

5) zakaz projektowania obiektów wysokościowych, wież telekomunikacyjnych – dominant wysokościowych w bliskim sąsiedztwie Wielkopolskiego Parku Narodowego i jego otuliny.

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

1) tereny komunikacji:

a) drogi publiczne, klasy lokalnej – KD-L,

b) drogi publiczne, klasy dojazdowej – KD-D,

c) ciąg pieszy lub pieszorowerowy – KDx;

2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych znajdujących się w granicach obszaru planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;

5) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany lub na działkach w ramach danej inwestycji budowlanej, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny w budynku w zabudowie jednorodzinnej,

b) 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny w budynku w zabudowie wielorodzinnej,

c) 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej na terenach MN/U,

d) 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu biura, urzędy, banki, kancelarie itp.,

e) 3 miejsca parkingowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,

f) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych albo na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. c-e,

g) 1 miejsce parkingowe na każdy teren infrastruktury;

6) lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nakaz zapewnienia przy obiektach usługowych stanowisk postojowych dla rowerów.

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

1) ustala się:

a) lokalizację i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w przypadku lokalizacji wolnostojącej małogabarytowej stacji transformatorowej oraz kablowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50m².

d) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

f) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej,

g) pobór wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb.

2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolnostojących.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się, dla terenu 9MN, przeznaczenie terenu w całości pod parking naziemny niekubaturowy dla zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na potrzeby istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 8MN, do czasu spełnienia funkcji budynku jako mieszkalnego wielorodzinnego.

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów 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
(-) Małgorzata Hempowicz



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczkowie w rejonie pomiędzy torami PKP, ulicą Kosynierów Miłoślawskich, rzeką Wartą, ulicą Nadwarciańską i ulicą Mocka, obręb Niwka, ark. 8, 9, 10 i 12 - część A1

Z A Ł A C Z N I K N R 1
DO UCHWAŁY NR 357/18/VII
RADY MIASTA PUSZCZYKOWA
Z DNIA 16 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

RYСУNEK PLANU SKALA 1 : 2 000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PUSZCZYKOWA, SKALA 1 : 10 000

Uchwała Nr 279/18/VII Rady Miasta Puszczkowo z dnia 30 stycznia 2018 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr 357/18/VII
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia 16 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Puszczykowa o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie w rejonie pomiędzy torami PKP, ulicą Kosynierów Miłosławskich, rzeką Wartą, ulicą Nadwarciańską i ulicą Mocka, obręb Niwka, ark. 8, 9, 10 i 12 – część A1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miasta Puszczykowa, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Puszczykowa uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie w rejonie pomiędzy torami PKP, ulicą Kosynierów Miłosławskich, rzeką Wartą, ulicą Nadwarciańską i ulicą Mocka, obręb Niwka, ark. 8, 9, 10 i 12 – część A1, rozstrzyga, co następuje:

Projekt był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 6.08.2018 r. do 4.09.2018 r. oraz została przeprowadzona dyskusja publiczna w dniu 9.08.2018 r. o godzinie 15.00.

Uwagi można było składać do dnia 24 września 2018 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.	24.09.2018	PREM Management sp.z o.o. ul. Kraszewskiego 11 62-040 Puszczykowo	<p>W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie w rejonie pomiędzy torami PKP, ulicą Kosynierów Miłosławskich, rzeką Wartą, ulicą Nadwarciańską i ulicą Mocka, obręb Niwka, ark. 8, 9, 10 i 12 – część A1, korzystając z możliwości składania uwag do ww. dokumentu, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejszym składam następujące uwagi:</p> <p>Uwaga 1</p> <p>Dotyczy działki nr 1216 - oznaczonej w projekcie planu symbolem 8MN - przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>Na terenie działki nr 1216 w Puszczykowie znajduje się istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości 11 kondygnacji. Budynek ten wybudowany został w technologii wielkiej płyty, jako obiekt powiązany funkcjonalnie z sąsiednim szpitalem (w budynku tym znajdowały się mieszkania dla personelu szpitala). Obecnie w budynku tym na pierwszych dwóch kondygnacjach znajdują się powydzielane lokale usługowe - związane z usługami zdrowia, a na pozostałych kondygnacjach znajdują się powydzielane lokale mieszkalne. Ponadto zwrócić należy uwagę na fakt, że na terenie działki nr 1216 znajdują się również niewielkie obiekty usługowe (sklepy, które uzupełniają ubogą, lokalną ofertę handlową). Te niewielkie obiekty handlowe umożliwiają zaopatrzenie w podstawowe produkty zarówno mieszkańców tej części Puszczykowa jak również pracowników, pacjentów czy też osób odwiedzających chorych tutejszego szpitala.</p> <p>Mając na względzie wskazaną powyżej istniejącą już zabudowę, wnoszę o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 8MN na następujące przeznaczenie- zabudowa mieszkaniowo-usługowa (ze wskazaniem zachowania istniejącego budynku wielorodzinnego z usługami, bez możliwości jego rozbudowy i nadbudowy, z możliwością lokalizacji parkingów i wolnostojących obiektów usługowych o łącznej powierzchni sprzedaży do 150 m², - stosowne uzupełnienie dotychczasowego zapisu § 9 ust. 2 pkt 2 projektu uchwały i zastąpienie go następującym zapisem: <p>dopuszcza się: a) zachowanie istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, z prawem jego remontu, przebudowy, termomodernizacji wraz z warstwą tynków lub okładzin zewnętrznych lub tylko tynków albo tylko okładzin zewnętrznych, bez możliwości odbudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego 11-kondygnacyjnego budynku.</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczenie na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 8MN zachowania dotychczasowej zabudowy usługowej. <p>Zwracam uwagę, że obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Puszczykowa (Uchwała Nr 279/18/VII, Rady Miasta Puszczykowa z dnia 30 stycznia 2018 r.) dla terenu M1 (na którym znajduje się omawiany obszar), w kierunkach rozwoju wskazuje jako wiodącą funkcję - zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę, a jako funkcję uzupełniającą - usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, budynki zamieszkania zbiorowego: pensjonat, dom wycieczkowy, dom seniora, dom zakony, internaty,</p>	Dz.1216	<p>2.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN, 9MN w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>1)ustala się:</p> <p>a)lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 10 i 15,</p> <p>b)na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,</p> <p>c)lokalizację budynków w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. d) i e),</p> <p>d)maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>e)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%,</p> <p>f)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,</p> <p>g)wysokość: budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, tj.: w przypadku zastosowania dachu stromego lub mansardowego nie więcej niż 11,0 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 8,5 m,</p> <p>wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego -jedna kondygnacja nadziemna tj. w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 5,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 3,5 m,</p> <p>h)geometrię dachu: budynku mieszkalnego: dach stromy, dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; dopuszcza się zastosowanie dachu mansardowego lub dachu płaskiego, budynku gospodarczo-garażowego: dach stromy, dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,</p> <p>i) wykończenie zewnętrzne budynków:</p> <p>kolorystyką elewacji budynku w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem stosowania koloru białego i szarego, zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i falowymi,</p> <p>w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką, gontem lub blachą tytanowo-cynkową, blachą miedzianą lub</p>		X	<p>Dla terenów 8MN i 9MN przyjęto docelowy kierunek rozwoju zgodny z funkcją wiodącą ustaloną dla tego terenu w nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Puszczykowa uchwalonego w 2018 – tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Funkcja ta jest zgodna z ukształtowanym sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich w ramach kwartału zabudowy zamkniętego ulicami Kosynierów Miłosławskich i Kraszewskiego.</p> <p>W ustaleniach projektu planu dopuszczono zachowanie istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku, z prawem jego remontu i przebudowy, bez możliwości odbudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego 11-kondygnacyjnego budynku; dopuszcza się budowę wyłącznie obiektu budowlanego o parametrach określonych w § 9 ust. 2 pkt 1.</p> <p>Zapis ten pozwala na kontynuację funkcjonowania istniejącego bloku do czasu podjęcia decyzji o zmianie funkcji terenów 8MN i 9MN – łącznie dla obu terenów.</p>

		<p>istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną o charakterze małych domów mieszkalnych do maksymalnie 8 lokali mieszkalnych, służąca wyłącznie zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkaniowych wspólnoty, należących do zadani własnych gminy, w postaci wyłącznie budownictwa komunalnego, usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, placów gier i zabaw, parkingów. Mając na względzie obecne zagospodarowanie terenu, sytuację własnościową oraz zapisy studium, wnioskuję o zmianę przeznaczenia przedmiotowego terenu z proponowanej w projekcie planu funkcji - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na zabudowa mieszkaniowo-usługowa (ze wskazaniem zachowania istniejącego budynku wielorodzinnego z usługami, bez możliwości jego rozbudowy i nadbudowy, z możliwością lokalizacji parkingów i wolnostojących obiektów usługowych o łącznej powierzchni sprzedaży do 150 m². Takie przeznaczenie i zapisy odzwierciedla rzeczywistość bez budowania fikcji. Wskazanie przeznaczenia pod zabudowę jednorodziną na tej działce jest całkowicie nieuzasadnione</p>		<p>materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglano-czerwonym, brązowym lub szarym, j) w przypadku nowych podziałów działek powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg publicznych, k) możliwość zabudowy na istniejących działkach wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały oraz na działkach nowopowstałych w wyniku wydzielonych planem dróg publicznych, których minimalna powierzchnia działki jest mniejsza niż ustalona w pkt 1 lit. j) oraz jeżeli ich zabudowa nie naruszy przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń określonych w planie; l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 pkt 5, 6 i 7, m) dostęp do terenu zgodnie z § 13 pkt 4. 2) dopuszcza się: a) zachowanie istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku, z prawem jego remontu i przebudowy, bez możliwości odbudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego 11-kondygnacyjnego budynku; dopuszcza się budowę wyłącznie obiektu budowlanego o parametrach określonych w § 9 ust. 2 pkt 1; b) lokalizację usług nieuciążliwych, prowadzonych w ramach lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, c) lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej o powierzchni nie przekraczającej 65,0 m², d) lokalizację w granicy działek sąsiednich budynku gospodarczo-garażowego o wysokości nie większej niż 3,0 m i w długości mniejszej niż 5,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi, e) stosowanie lukarni i ryzalitów o dowolnej geometrii dachu. § 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się, dla terenu 9MN, przeznaczenie terenu w całości pod parking naziemny niekubaturowy dla zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na potrzeby istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 8MN, do czasu spełnienia funkcji budynku jako mieszkalnego wielorodzinnego.</p>		
		<p>Uwaga 2 Dotyczy działki nr 878/4 - oznaczonej w projekcie planu symbolem 9MN - przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na terenie działki nr 878/4 w Puszczykowie znajduje się obecnie parking związany z sąsiadującym terenem szpitala jak i z 11-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami znajdującym się na sąsiedniej działce nr ewid. 1216. Ponadto wskazana w projekcie planu dopuszczona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w żaden sposób nie współgra z istniejącym na działce nr 1216 11-kondygnacyjnym budynkiem. Należy się również zastanowić w jaki sposób można wykorzystać obecnie istniejącą zabudowę. Niestety, postanowienia planu spowodują, że teren ten będzie wyglądał jak dotychczas oraz że zamknięta zostanie możliwość jego rewitalizacji. Zatem zwracam się z prośbą o partnerskie podejście do tematu i umożliwienie rewitalizacji tego terenu - w sposób, który będzie skutkował rozwojem Gminy. Mając na względzie harmonijny rozwój Puszczykowa, uwzględniając skomplikowane relacje przestrzenne w rejonie przedmiotowej działki, wnoszę o przeznaczenie przedmiotowej działki nr ewid. 878/4 pod usługi zdrowia, z dopuszczeniem realizacji czterokondygnacyjnego (wysokość do 16 m) kompleksu budynków usługowych (z uzupełniającymi biurami i z dopuszczeniem prowadzenia małej gastronomii a także z dopuszczeniem handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m², w ramach planowanej zabudowy). Wnoszę również o dopuszczenie maksymalnie 40% powierzchni zabudowy dla tej funkcji.</p>	Dz.878/4	<p>Jak powyżej</p>	x	<p>Proponowana w uwadze funkcja i parametry zabudowy są niezgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Puszczykowa uchwalonego w 2018, w którym przewiduje się wiodącą funkcję mieszkaniową jednorodziną dla tego terenu z możliwością uzupełnienia funkcją usługową, ale tylko o charakterze lokalnym. Wnioskowane parametry: 40% powierzchni zabudowy oraz wysokość 4-kondygnacje również są niezgodne ze studium, w którym przewiduje się max. 30% i max. 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe. Z uwagi na niezgodność ze studium, nie ma możliwości</p>

			<p>Zabudowa o takich parametrach jak wnioskowane jest dopuszczona obowiązującym studium.</p> <p>Proponowane zagospodarowanie terenu stanowić będzie uzupełnienie funkcji usług zdrowia, jakie już obecnie znajdują się w tym rejonie Puszczykowa (szpital sytnowany po południowej stronie ulicy Kraszewskiego). Jednocześnie wnioskowana zabudowa będzie umożliwiać łagodniejsze przejście pomiędzy zabudową jednorodziną (istniejącą i proponowaną w projekcie planu), a wysokim, 11-kondygnacyjnym budynkiem znajdującym się na działce nr ewid. 1216. Proponowana zabudowa w pewnym stopniu przyczyni się do stopniowania wysokości i intensywności zabudowy w tym rejonie Puszczykowa i umożliwi harmonijne przejście pomiędzy niską zabudową, a wysokim budynkiem znajdującym się na działce nr 1216. Ponadto taka funkcja w planie pozwoli na koncentrację istniejących i rozwijających się usług zdrowia, co przyczyni się do uatrakcyjnienia Puszczykowa jako miasta przyjaznego do życia, wypoczynku i odnowy biologicznej.</p> <p>Proponowane w przedstawionym do publicznego wglądu projekcie planu zapisy dotyczące wprowadzenia na terenie działek nr 1216 i 878/4 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej całkowicie ignorują fakt, że zabudowa wielokondygnacyjna już znajduje się w tym rejonie miasta, ponadto proponowany plan miejscowy ignoruje również ekonomiczny aspekt planowania przestrzennego.</p> <p>Należy zauważyć, iż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadaje gminie tzw. władztwo planistyczne i tym samym przekazuje kompetencję do samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej. Jednocześnie jednak Gmina określając przeznaczenie konkretnych terenów musi brać pod uwagę, aby nie doszło do ponadustawowego i nieuzasadnionego racjami społecznymi ograniczenia prawa własności. Dlatego też konieczne jest zachowanie zasady proporcjonalności (tak Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21 marca 2017 r., sygn. II OSK 1656/15). W przedmiotowej procedurze planistycznej pominięto, iż prawo własności obu działek, o numerach ewidencyjnych 1216 oraz 878/4, przysługuje spółce i przeznaczenie ich na budownictwo mieszkalne jednorodzinne nie znajduje żadnego uzasadnienia w aktualnej zabudowie.</p> <p>Gmina może kształtować sposób przeznaczenia gruntów na swoim terenie, jednakże nie może być on oderwany od potrzeb mieszkańców i w rażący sposób naruszać prawa własności właściciela konkretnych nieruchomości. Jeżeli podstawą dla dokonanego przeznaczenia jest przekonanie, iż Gmina Puszczykowo powinna być tylko i wyłącznie terenem domków jednorodzinnych to przedmiotowe założenie jest wadliwe. W tym zakresie nie powinno się także dokonywać bezrefleksyjnego przenoszenia do planu głównej funkcji wskazanej dla tego terenu w studium, gdyż każdy obszar wymaga odrębnej analizy, nadto dla takich właśnie przypadków w ramach studium została uwzględniona funkcja uzupełniająca. Nie można zapominać o sąsiedztwie nowoczesnego obiektu szpitalnego, który jest istotnym elementem postrzegania Gminy Puszczykowo jako dobrego miejsca do życia, ale również jako partnera biznesowego. Tym samym przeznaczenie opisanych powyżej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną stanowi nieuzasadnioną próbę wymuszania określonej polityki przestrzennej na terenie, na którym nie może być ona zrealizowana. Trudno sobie wyobrazić sytuację, w której to domy jednorodzinne będą budowane bezpośrednio pod 11-piętrowym blokiem. Tym samym Gmina świadomie na terenie zabudowanym budynkiem wielorodzinnym decyduje się na przeznaczenie, które ze swej istoty narusza zasadę proporcjonalności. Wypada również przypomnieć, że ingerencja w prawo własności musi pozostawać w racjonalnej, odpowiedniej proporcji do celów, które chce osiągnąć Gmina. W ocenie wnioskodawcy taka proporcjonalność nie występuje w przedmiotowej sprawie, gdzie pomimo istniejących możliwości kontynuacji przeznaczenia gruntów, tworzy się rozwiązania oparte na nieracjonalnej wizji, przedstawianej jednostkowo przez podmioty nieposiadające interesu faktycznego oraz prawnego do wypowiedzania się o losach tych terenów. Zaznaczam również, że w toku procedury planistycznej musi również zostać uwzględniona ewentualna odpowiedzialność odszkodowawcza Gminy w zakresie ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości objętych planem.</p> <p>Zwracam się zatem o weryfikację decyzji urbanistycznych dotyczących tego terenu. Liczę na ponowną analizę możliwego przeznaczenia nieruchomości objętych planem, z uwzględnieniem praw wnioskodawcy, a także ze świadomością, iż planowane przeznaczenie oznaczać będzie pozostawienie tej przestrzeni w tej samej formie jak dotychczas.</p> <p>Należy bowiem mieć świadomość, że wskazanie w projekcie planu przeznaczenia terenu jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie spowoduje że istniejąca zabudowa zniknie, a teren wokół się uporządkuje a w konsekwencji powstaną budynki jednorodzinne „u stóp” wieżowca. Węzół przeciwnie- kontynuowanie obecnej polityki przestrzennej Gminy wobec tych terenów, wyrażonej w projekcie planu, doprowadzi do stagnacji i z pewnością nie przyczyni się do wzrostu ładu przestrzennego.</p>				uwzględnienia uwagi.	wniesionej
--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	-------------------------	------------

			Mając na względzie powyższe, wyrażam nadzieję, iż przedmiotowe uwagi zostaną uwzględnione w toku dalszej procedury planistycznej.					
2.	24.09.2018	MK 62-040 Puszczkowo	Przekazuję swoje uwagi i propozycje dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczkowie, w obrębie Niwka, ark. 8 do 11 - część A1, wyłożonego do publicznej wiadomości 6 sierpnia 2018 r. Uwagi szczegółowe. 1. Wnoszę o wytyczenie rezerwy terenowej pod nową drogę kategorii KD-L o przebiegu wskazanym czerwoną linią na rysunku poniżej. Uzasadnienie: Proponowana droga miałyby się stać główną drogą dojazdową do szpitala. Umożliwi miastu prowadzenie autonomicznej polityki w/s- ruchu drogowego na pozostałych ulicach, w tym wprowadzanie technicznych środków uspokojenia ruchu w celu poprawy bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców.	Tereny leśne 2ZL	7. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się: 1) gospodarkę leśną zgodnie z polityką WPN; 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości - 95%; 3) dostęp do terenu zgodnie z § 13 pkt 4.		X	Wnioskowana nowa droga miałyby się znajdować na terenie będącym w użytkowaniu wieczystym Wielkopolskiego Parku Narodowego. Jednak zgodnie z treścią wniosku złożonego przez WPN do planu Niwki - WPN nie wyraził zgody na planowanie inwestycji na terenie Parku - otulinie. Stanowisko WPN w tej sprawie zostało podtrzymane na etapie uzgodnień planu. Pozytywne uzgodnienie projektu każdego planu miejscowego na terenie miasta Puszczkowa przez WPN jest koniecznym elementem procedury planistycznej. Z uwagi na stanowisko WPN w tej sprawie nie ma możliwości uwzględnienia uwagi.
			2. Wnioskuję o włączenie obszaru 9MN do obszaru 7MN. Uzasadnienie: W przedmiotowym dokumencie nie ma uzasadnienia dla wydzielenia obszaru 9MN.	Dz. 878/4 - oznaczona symbolem 9MN	2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN, 9MN w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: 1) ustala się: a) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 10 i 15, b) na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, c) lokalizację budynków w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. d) i e), d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej, e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%, f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, g) wysokość: budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, tj.: w przypadku zastosowania dachu stromego lub mansardowego nie więcej niż 11,0 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego - nie więcej niż 8,5 m, wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego - jedna kondygnacja nadziemna tj. w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 5,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego - nie więcej niż 3,5 m, h) geometrię dachu: budynku mieszkalnego: dach stromy, dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; dopuszcza się zastosowanie dachu mansardowego lub dachu płaskiego, budynku gospodarczo-garażowego: dach stromy, dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego, i) wykończenie zewnętrzne budynków: kolorystyka elewacji budynku w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem stosowania koloru białego i szarego, zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i falowymi, w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką, gontem lub blachą tytanowo-cynkową, blachą miedzianą lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglasto-		X	Uzasadnieniem utworzenia odrębnej jednostki o symbolu 9MN jest treść § 15, w którym ustalono dla terenu 9MN przeznaczenie terenu w całości pod parking postojowy dla zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na potrzeby istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 8MN, do czasu spełnienia funkcji budynku jako mieszkalnego wielorodzinnego. W związku z tym nie ma możliwości włączenia obszaru 9MN do obszaru 7MN.

		<p>czerwonym, brązowym lub szarym,</p> <p>j) w przypadku nowych podziałów działek powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg publicznych,</p> <p>k) możliwość zabudowy na istniejących działkach wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały oraz na działkach nowopowstałych w wyniku wydzielonych planem dróg publicznych, których minimalna powierzchnia działki jest mniejsza niż ustalona w pkt 1 lit. j) oraz jeżeli ich zabudowa nie naruszy przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń określonych w planie;</p> <p>l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 pkt 5, 6 i 7,</p> <p>m) dostęp do terenu zgodnie z § 13 pkt 4.</p> <p>2) dopuszcza się:</p> <p>a) zachowanie istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku, z prawem jego remontu i przebudowy, bez możliwości odbudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego 11-kondygnacyjnego budynku; dopuszcza się budowę wyłącznie obiektu budowlanego o parametrach określonych w § 9 ust. 2 pkt 1;</p> <p>b) lokalizację usług nieuciążliwych, prowadzonych w ramach lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>c) lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej o powierzchni nie przekraczającej 65,0 m²,</p> <p>d) lokalizację w granicy działek sąsiednich budynku gospodarczo-garażowego o wysokości nie większej niż 3,0 m i w długości mniejszej niż 5,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>e) stosowanie lukarn i ryzalitów o dowolnej geometrii dachu.</p> <p>§ 15.</p> <p>W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się, dla terenu 9MN, przeznaczenie terenu w całości pod parking naziemny niekubaturowy dla zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na potrzeby istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 8MN, do czasu spełnienia funkcji budynku jako mieszkalnego wielorodzinnego.</p>			
3.W p. 5d) zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 40% do 25%. Uzasadnienie: Pozostanie przy obecnie planowanych 40% oznacza dużą skalę urbanizacji, sprzeczną z charakterem miasta i godzącą w warunki rekonwalescencji pacjentów, por. M. Dąbski i in. „Rola i kształtowanie zieleni w otoczeniu szpitali”.	Teren zabudowań Szpitala – oznaczony symbolem Uz	<p>5.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uz w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>1)ustala się:</p> <p>a)lokalizację budynków usługowych związanych z ochroną zdrowia,</p> <p>b)lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 10,</p> <p>c)maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni całego terenu Uz,</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni całego terenu Uz w wielkości – 30%,</p> <p>e)wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,</p> <p>f)wysokość: budynek usługowego – do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12,0 m, wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja naziemna lecz nie więcej niż 5,0 m,</p> <p>g)geometria dachu: budynek usługowego: dowolna,</p>	X	Ustalenia i parametry wyznaczone w planie dla terenów Uz są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Puszczykowa uchwalonego w 2018.	

			<p>budynku gospodarczo-garażowego: dowolna,</p> <p>h)wykończenie zewnętrzne budynków: zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i falowymi,</p> <p>w przypadku dachu stromeego pokrycie dachu dachówką, gontem lub blachą tytanowo-cynkową, blachą miedzianą lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub szarym,</p> <p>dla elewacji zewnętrznej zastosowanie materiałów wykończeniowych: tynk, cegła, drewno, kamień, szkło, kolorystyka elewacji budynku w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem stosowania koloru białego i szarego;</p> <p>i)w przypadku nowych podziałów działek: powierzchnie działki nie mniejszą niż 10000 m2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg publicznych i wydzielenia dojazdów,</p> <p>j)możliwość zabudowy na istniejących działkach wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały oraz na działkach nowopowstałych w wyniku wydzielenych planem dróg publicznych, których minimalna powierzchnia działki jest mniejsza niż ustalona w pkt 1 lit. i) oraz jeżeli ich zabudowa nie naruszy przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń określonych w planie,</p> <p>k)lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 pkt 5, 6 i 7, przede wszystkim w wyznaczonej strefie lokalizacji parkingów,</p> <p>l)dostęp do terenu zgodnie z § 13 pkt 4.</p> <p>2)dopuszcza się: a)lokalizację: wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego, łączników między budynkami, ładowiska dla śmigłowców ratowniczych, dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych na potrzeby prowadzonej, działalności usługowej związanej z publiczną ochroną zdrowia w strefie lokalizacji parkingów, zgodnie z rysunkiem planu, b)lokalizację zabudowy w granicy działek sąsiednich w ramach terenu Uz i z terenem Uz/ZP, c)dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie ich funkcji oraz zachowanie przy przebudowie ich parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.</p>			
	4.W p. 5f) zmniejszenie maksymalnej wysokości budynków usługowych z trzech do dwóch kondygnacji naziemnych. Uzasadnienie: jak wyżej.	Jak powyżej	Jak powyżej		X	Ustalenia i parametry wyznaczone w planie dla terenów Uz są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Puszczykowa uchwalonego w 2018.
	5.W p. 6 wykreślenie ustaleń 1a, 1b, 1d, 1f, 1g, 1h, 1i oraz ustalenia 2 w całości. Uzasadnienie: jak wyżej.	Jak powyżej	6.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uz/ZP w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: 1)ustala się: a)lokalizację budynków usługowych związanych z ochroną zdrowia, w tym obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, przychodni rehabilitacyjnych, b)lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 10, c)stworzenie spójnego założenia parkowego z zabudową związaną z ochroną zdrowia, d)maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni całego terenu Uz/ZP e)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w		X	Ustalenia i parametry wyznaczone w planie dla terenów Uz są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Puszczykowa uchwalonego w 2018.

				<p>powierzchni całego terenu Uz/ZP w wielkości – 60%, f)wskaznik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, g)wysokość: budynku usługowego – do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12,0 m, wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna lecz nie więcej niż 5,0 m, h)geometrie dachu: budynku usługowego: dowolna, budynku gospodarczo-garażowego: dowolna, i)wykończenie zewnętrzne budynków: zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i faldowymi, w przypadku dachu stromeego pokrycie dachu dachówka, gontem lub blachą tytanowo-cynkową, blachą miedzianą lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglano-czerwonym, brązowym lub szarym, dla elewacji zewnętrznej zastosowanie materiałów wykończeniowych: tynk, cegła, drewno, kamień, szkło, kolorystyka elewacji budynku w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem stosowania koloru białego i szarego, j)w przypadku nowych podziałów działek: powierzchnię działki nie mniejszą niż 10000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg publicznych i wydzielenia dojazdów, k)możliwość zabudowy na istniejących działkach wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały oraz na działkach nowopowstałych w wyniku wydzielonych planem dróg publicznych, których minimalna powierzchnia działki jest mniejsza niż ustalona w pkt 1 lit. j) oraz jeżeli ich zabudowa nie naruszy przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń określonych w planie, l)lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 pkt 5, 6 i 7, m)dośćp do terenu zgodnie z § 13 pkt 4; 2)dopuszcza się: a)realizację: sal konferencyjnych, usług rekreacji i rehabilitacji, wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego, łączników między budynkami, siłowni zewnętrznych, ławek, dojazdów, b)lokalizację zabudowy w granicy działek sąsiednich w ramach terenu Uz/ZP i z terenem Uz, c)dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie ich funkcji oraz zachowanie przy przebudowie ich parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.</p>		
--	--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Załącznik nr 3 do uchwały nr 357/18/VII
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia 16 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania dla terenów położonych w Puszczykowie w rejonie pomiędzy torami PKP, ulicą Kosynierów Miłosławskich, rzeką Wartą, ulicą Nadwarciańską i ulicą Mocka, obręb Niwka, ark. 8, 9, 10 i 12 – część A1, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) **Rada Miasta Puszczykowa rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy zasadniczo terenów już zagospodarowanych i uzbrojonych w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Zapisane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz usługowej (usługi zdrowia) nie wymaga w znacznym stopniu rozbudowy gminnej sieci infrastruktury technicznej.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) W przypadku innych zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.
- 3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Puszczykowa.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Puszczykowa.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.