



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 17 września 2018 r.

Poz. 7079

### UCHWAŁA NR 334/18/VII RADY MIASTA PUSZCZYKOWA

z dnia 28 sierpnia 2018 r.

#### **w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie, w obrębie Puszczykowo Stare, arkusze 1 - 18 - część A.**

Na podstawie 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.) i 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 uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie, w obrębie Puszczykowo Stare, arkusze 1-18 - część A, 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. Załączniki do uchwały stanowią:

1) część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu” i zatytułowana „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie, w obrębie Puszczykowo Stare, arkusze 1-18 - część A” - załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Puszczykowa o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 i załącznik nr 2a;

3) 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 - załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:1000.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dachu mansardowym - należy przez to rozumieć dach równoległy do ulicy, w którym część górna połączy dachowej ma nachylenie nie mniejsze niż 17°, a część dolna 60° - 75°;

2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączy dachowych do 12°;

3) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) 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;

5) pieszo-jezdni - należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach takich, jakie obowiązują w strefie zamieszkania;

6) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;

8) szerokości frontowej działki - należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, chyba, że ustalenia szczegółowe zawarte w § 8 mówią inaczej, oraz działek, które mają zapewniony dostęp do drogi publicznej za pomocą sięgaczy;

9) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;

10) terenie poeksploatacyjnym - należy przez to rozumieć obszar przeobrażony przez eksploatację kopalni, którego skład i cechy fizyczne uległy zmianie w sposób ograniczający możliwości posadowienia obiektu budowlanego;

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

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

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 oraz 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 m<sup>2</sup>, ale nie więcej niż 300 m<sup>2</sup> 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.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN1 - 20MN1, 1MN2 - 41MN2, 1MN3 - 19MN3;

2) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U;

3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;

4) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem U/MW;

5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U;

6) teren zabudowy usługowej - usług oświaty, oznaczony symbolem Uo;

7) tereny zabudowy usługowej - usług sakralnych, oznaczone symbolami 1UKs, 2UKs;

8) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US, 2US, 3US;

9) tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL;

10) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z;

11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP;

12) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone symbolami 1EE, 2EE, 3EE, 4EE, 5EE, 6EE, 7EE, 8EE;

13) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 28KD-D, 29KD-D, 30KD-D, 31KD-D, 32KD-D, 33KD-D, 34KD-D, 35KD-D, 36KD-D, 37KD-D, 38KD-D, 39KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 5KD-Dxs, 6KD-Dxs, 7KD-Dxs, 8KD-Dxs, 9KD-Dxs, 10KD-Dxs, 11KD-Dxs, 1KD-Dx, 2KD-Dx, 3KD-Dx, 4KD-Dx, 5KD-Dx, 6KD-Dx, 7KD-Dx, 8KD-Dx, 9KD-Dx;

14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW.

#### § 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) nową zabudowę, rozbudowywane części budynków należy lokalizować z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;

2) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy budynków i części budynków o parametrach niespełniających wymagań ustalonych w § 8, zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu;

3) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przeseł wykonanych z prefabrykatów betonowych lub żelbetowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,80 m od strony dróg publicznych;

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

5) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, białym, kolorach szarości lub w kolorach naturalnych materiałów takich jak: ceramika, kamień, drewno, beton, szkło, stal, corten;

6) dla dachów pochyłych zastosowanie dachówki ceramicznej, blachy w kolorach zbliżonych do naturalnego, blachy corten, drewna, membran dachowych, blachy tytanowo - cynkowej albo materiału dachówko podobnego w kolorze ceglasto - czerwonym, brązowym lub w odcieniach szarości;

7) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów oraz obiektów małej architektury;

8) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, o ile nie ustalono inaczej w § 8;

9) jednakowe parametry zabudowy tj. wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe dla budynków gospodarczo - garażowych realizowanych na różnych działkach budowlanych, lecz bezpośrednio przy ich wspólnych granicach;

10) wysokości zabudowy określone szczegółowo w § 8 nie dotyczą elementów technicznych i wyposażenia technicznego budynków oraz obiektów infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej;

11) dopuszczenie stosowania dachów pochyłych dla całości lub przynajmniej dla głównej bryły budynku, przy zachowaniu ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych w § 4 i § 8;

12) połączenie dachów pochyłych - dwuspadowych i wielospadowych należy realizować jako symetryczne lub jako dachy niesymetryczne z różnicami w nachyleniu połaci o nie więcej niż 30° w przypadku zastosowania kombinacji dachów płaskich i pochyłych;

13) dopuszczenie stosowania dachów płaskich przy remoncie, przebudowie i rozbudowie istniejących budynków z dachem płaskim;

14) dopuszczenie zachowania istniejących dachów mansardowych oraz realizacji nowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 75°;

15) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2, MN3) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejącej zabudowy usługowej, bez prawa ich rozbudowy;

16) ograniczenie powierzchni zabudowy budynkami gospodarczo - garażowymi do 100,0 m<sup>2</sup> dla każdej działki budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2, MN3);

17) dla wykonywania sieci uzbrojenia terenu, fundamentów oraz kondygnacji podziemnych budynków, konieczność zastosowania rozwiązań technicznych chroniących przyległy drzewostan;

18) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;

19) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni 2,0 m<sup>2</sup> 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, oślnienie;

20) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych w rejonie skrzyżowań ulic: Jarosławskiej z Czarneckiego, Czarneckiego ze Studzienną i Sobieskiego poza terenami przyległymi do Wielkopolskiego Parku Narodowego;

21) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu przed wejściem w życie uchwały, w zakresie funkcji i parametrów zabudowy, położonych na terenach MN1, MN2, MN3, MN/U, MW, U/MW, UKs, Uo, US, U - dopuszczenie ich zachowania, remontu oraz przebudowy;

22) dopuszczenie rozbudowy budynków wskazanych w pkt 21) pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu;

23) dopuszczenie zabudowy istniejących działek o nr ewidencyjnych: 831, 439/2, 439/4, 490, 491 i 100/3, które nie mają w swojej granicy zabudowy na sąsiedniej działce, w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;

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

25) 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 § 8 oraz jeżeli ich zabudowa nie naruszy przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń określonych w planie;

26) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, tj. piwnic w budynkach mieszkalnych w obszarze objętym planem pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

1) ochronę zieleni poprzez możliwie maksymalne zachowanie zadrzewień i ich uwzględnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu, w szczególności w strefie zadrzewień określonej na rysunku planu; w przypadku wystąpienia uzasadnionej konieczności wycinki istniejącego drzewostanu zastrzega się obowiązek uzyskania zgody właściwego organu na wycinkę drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do nasadzeń, z wyjątkiem urządzonych ogrodów, należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów;

3) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg;

4) stosowanie nawierzchni przepuszczającej wody opad owe na powierzchni co najmniej 50% terenu utwardzonego na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

5) nakaz uwzględnienia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach odrębnych dla otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz obszarów Natura 2000 „Ostoja Wielkopolska” i „Ostoja Rogalińska” z uwagi na położenie obszaru objętego planem w ich granicach;

6) nakaz utrzymania trwałej i zwartej pokrywy roślinnej w miejscach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, w szczególności w rejonie osuwisk na terenach 3ZL, 1Z i 2Z;

7) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) nakaz zachowania na terenach MN/U, U/MW dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) nakaz zachowania na terenach Uo dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) nakaz zachowania na terenach Uks dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w przypadku lokalizacji:

a) budynków usługowych o funkcji związanej z opieką zdrowotną, społeczną, profilaktyką, rehabilitacją jak dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) budynków mieszkalnych zamieszkania zbiorowego jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) nakaz zachowania na terenie US dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) nakaz zachowania na terenie MW dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

13) 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;

14) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi”, w związku z Uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

15) pasy zieleni o funkcji ekologicznej wzdłuż ciągów komunikacyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu;

16) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

1) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych graficznie na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprzez:

a) nakaz zachowania głównej bryły budynku i kształtu dachu;

b) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien;

c) zakaz zastosowania blachy dachówko podobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;

d) zakaz stosowania kolorów jaskrawych w elewacji budynku;

e) konieczność uzgadniania wszystkich prac budowlanych mogących wpłynąć na zmianę wyglądu elewacji, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej z Powiatowym Konserwatorem Zabytków,

2) dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków na obszarze AZP 55-27 numer stanowisk na obszarze: 15, 60, 62:

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 wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:

1) dopuszczenie wprowadzenia powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej;

2) kształtowanie przestrzeni dróg publicznych, stanowiących przestrzenie publiczne zgodnie z § 8.

### § 8.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1, 9MN1, 10MN1, 11MN1, 12MN1, 13MN1, 14MN1, 15MN1, 16MN1, 17MN1, 18MN1, 19MN1, 20MN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, z zakazem zabudowy bliźniaczej oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego;

2) dopuszczenie lokalizacji części gospodarczo - garażowej w budynku mieszkalnym;

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

4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 250 m<sup>2</sup> - dla budynku mieszkalnego;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość budynków mieszkalnych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) w przypadku dachów pochyłych 2 kondygnacja w poddaszu użytkowym;

c) przy dachach pochyłych nie więcej niż 10,0 m;

d) przy dachach płaskich nie więcej niż 7,5 m;

7) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) przy dachach pochyłych nie więcej niż 6,0 m;

c) przy dachach płaskich nie więcej niż 3,5 m;

8) dla terenów 1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 10MN1, 17MN1, 18MN1, 19MN1, 20MN1 geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 21°-50° oraz dachy płaskie lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;

9) dla terenów 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1, 9MN1, 11MN1, 12MN1, 13MN1, 14MN1, 15MN1, 16MN1 geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 21°-50°, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;

10) dopuszczenie zabudowy na terenie 9MN1 przy granicy istniejących działek o nr ewid. 457/3 i 458/5;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;

12) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN2, 2MN2, 3MN2, 4MN2, 5MN2, 6MN2, 11MN2, 12MN2, 13MN2, 14MN2, 16MN2, 17MN2, 18MN2, 41MN2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, z zakazem zabudowy bliźniaczej oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego;

2) dopuszczenie lokalizacji części gospodarczo - garażowej w budynku mieszkalnym;

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

4) maksymalną powierzchnię zabudowy -25% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość budynków mieszkalnych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy dachach pochyłych nie więcej niż 10,5 m;

b) do 2 kondygnacji, przy dachach płaskich nie więcej niż 7,5 m;

7) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) przy dachach pochyłych nie więcej niż 6,0 m;

c) przy dachach płaskich nie więcej niż 3,5 m;

8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 21°-50° oraz dachy płaskie lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych, przy zachowaniu ustaleń zawartych w §4;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1200 m<sup>2</sup>;

10) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12; dopuszcza się dojazd do działki o nr ewid. 337/8 przez teren 6Z.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 40MN2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, z zakazem zabudowy bliźniaczej oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego;

2) dopuszczenie lokalizacji części gospodarczo - garażowej w budynku mieszkalnym;

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

4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość budynków mieszkalnych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy dachach pochyłych nie więcej niż 10,5 m;

b) do 2 kondygnacji, przy dachach płaskich nie więcej niż 7,5 m;

7) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) przy dachach pochyłych nie więcej niż 6,0 m;

c) przy dachach płaskich nie więcej niż 3,5 m;

8) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 21°-50° oraz dachy płaskie lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;

9) dopuszczenie zabudowy na nowopowstałych działkach w wyniku wydzielonej drogi 7KDW z działek o nr ewid. 304/6 i 304/7;

10) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN2, 8MN2, 9MN2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, z zakazem zabudowy bliźniaczej oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego;

2) dopuszczenie lokalizacji części gospodarczo - garażowej w budynku mieszkalnym;

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

4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość budynków mieszkalnych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

b) nie więcej niż 10,0 m;

7) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) nie więcej niż 6,0 m;

8) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 21°- 50°, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1800 m<sup>2</sup>;

10) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10MN2, 15MN2, 19MN2, 20MN2, 21MN2, 22MN2, 27MN2, 38MN2, 39MN2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, z zakazem zabudowy bliźniaczej oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego;

2) dopuszczenie lokalizacji części gospodarczo - garażowej w budynku mieszkalnym;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość budynków mieszkalnych:

a) 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

b) nie więcej niż 10,0 m;

7) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) nie więcej niż 6,0 m;

8) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30°- 50°, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:



- a) dla terenów 10MN2, 15MN2, 19MN2, 20MN2, 22MN2, 27MN2, 38MN2, 39MN2 - 1200 m<sup>2</sup>;
- b) dla terenu 21MN2 - 1500 m<sup>2</sup>;
- c) dla terenu 39MN2 - 1900 m<sup>2</sup>;

10) dla terenów 38MN2 i 39MN2, położonych w obszarze terenu poeksploatacyjnego, przed realizacją inwestycji wykonanie badań geotechnicznych;

11) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 23MN2, 24MN2, 25MN2, 26MN2, 28MN2, 29MN2, 30MN2, 31MN2, 32MN2, 32aMN2, 33MN2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, z zakazem zabudowy bliźniaczej oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego;

2) dopuszczenie lokalizacji części gospodarczo - garażowej w budynku mieszkalnym;

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

4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działki o nr ewid. 573 zlokalizowanej na terenie 29MN2 - 30% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość budynków mieszkalnych:

a) 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

b) nie więcej niż 10,0 m;

7) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) nie więcej niż 6,0 m;

8) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30°- 50°, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej -

a) dla terenów 23MN2, 24MN2, 25MN2, 26MN2, 28MN2, 29MN2, 30MN2, 31MN2, 32MN2, 33MN2 - 1200 m<sup>2</sup>;

b) dla terenu 32aMN2 - 700 m<sup>2</sup>, po połączeniu działek o nr 714/6 i 717/4;

10) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 34MN2, 35MN2, 36MN2, 37MN2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, z zakazem zabudowy bliźniaczej oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego;

2) dopuszczenie lokalizacji części gospodarczo - garażowej w budynku mieszkalnym;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 70% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość budynków mieszkalnych:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) nie więcej niż 10,0 m;

7) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

- a) 1 kondygnacja nadziemna,
- b) nie więcej niż 6,0 m;

8) geometrię dachów: dowolne;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1200 m<sup>2</sup>;

10) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN3, 2MN3 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, z zakazem zabudowy bliźniaczej oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego;

2) dopuszczenie lokalizacji części gospodarczo - garażowej w budynku mieszkalnym;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 600 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość budynków mieszkalnych:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) w przypadku dachów pochyłych 2 kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- c) przy dachach pochyłych nie więcej niż 10,0 m;
- d) przy dachach płaskich nie więcej niż 7,5 m;

7) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

- a) 1 kondygnacja nadziemna,
- b) przy dachach pochyłych nie więcej niż 6,0 m;
- c) przy dachach płaskich nie więcej niż 3,5 m;

8) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 21°-50° oraz dachy płaskie lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 3000 m<sup>2</sup>;

10) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN3, 3aMN3, 4MN3, 5MN3, 6MN3, 6aMN3, 6bMN3, 7MN3, 8MN3, 9MN3, 10MN3, 13MN3, 14MN3, 15MN3, 16MN3 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, z zakazem zabudowy bliźniaczej oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego;

2) dopuszczenie lokalizacji części gospodarczo - garażowej w budynku mieszkalnym;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 600 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego; minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość budynków mieszkalnych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

b) nie wyżej niż 10,0 m;

6) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) nie wyżej niż 6,0 m;

7) geometrię dachów: dachy dla głównej bryły budynku dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30°-50° lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla terenów 7MN3, 9MN3 - 1500 m<sup>2</sup>;

b) dla terenów 3MN3, 4MN3, 5MN3, 6MN3, 6bMN3, 8MN3, 13MN3, 14MN3, 15MN3, 16MN3 - 3000 m<sup>2</sup>;

c) dla terenu 10MN3 - 2000 m<sup>2</sup>;

d) dla terenu 3aMN3 - 2500 m<sup>2</sup>;

e) dla terenu 6aMN3 - 2500 m<sup>2</sup>, po połączeniu działki o nr ewid. 391 z częścią działki o nr ewid. 392/1;

9) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MN3, 12MN3, 17MN3, 18MN3, 19MN3 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, z zakazem zabudowy bliźniaczej oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego;

2) dopuszczenie lokalizacji części gospodarczo - garażowej w budynku mieszkalnym;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 600 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 70% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość budynków mieszkalnych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) w przypadku dachów pochyłych 2 kondygnacja w poddaszu użytkowym;

c) przy dachach pochyłych nie więcej niż 10,0 m;

d) przy dachach płaskich nie więcej niż 7,5 m;

7) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) przy dachach pochyłych nie więcej niż 6,0 m;

c) przy dachach płaskich nie więcej niż 3,5 m;

8) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 21°-50° lub dachy płaskie lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 3000 m<sup>2</sup>;

10) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie zachowania, remontu i przebudowy istniejącego, w dniu wejścia w życie planu, budynku mieszkalnego wielorodzinnego z zakazem jego rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie;

2) dopuszczenie zachowania, remontu, przebudowy i nadbudowy istniejącego, w dniu wejścia w życie planu, budynku mieszkalnego jednorodzinnego z zakazem jego rozbudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie;

3) dopuszczenie zachowania, remontu i przebudowy istniejących, w dniu wejścia w życie planu, budynków gospodarczo - garażowych z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie;

4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,3 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego:

a) 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

b) nie więcej niż 11,0 m;

8) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

b) przy dachu pochyłym nie więcej niż 9,0 m;

c) przy dachu płaskim nie więcej niż 7,5 m;

9) wysokość budynku gospodarczo-garażowego:

a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) nie więcej niż 6,0 m;

10) geometrię dachów:

a) dla budynku wielorodzinnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o równym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30°- 50° przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;

b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o równym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30°- 50° lub dach płaski przy zachowaniu ustaleń zawartych w §4;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;

12) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych lub budynków mieszkaniowych wielorodzinnych budownictwa komunalnego;

- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji usług edukacji, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 200 m<sup>2</sup>, bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, obsługi biurowej i kancelaryjnej;
  - 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego z zachowaniem parametrów określonych w planie;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup> dla pojedynczego budynku;
  - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 45% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość budynków usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy dachach pochyłych nie więcej niż 11,0 m,
    - b) do 3 kondygnacji nadziemnych przy dachach płaskich nie więcej niż 10,0 m;
  - 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 6,0 m;
  - 10) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 21°-50° lub dachy płaskie, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;
  - 11) zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczo-garażowych;
  - 12) dopuszczenie zachowania istniejących budynków gospodarczo-garażowych bez prawa rozbudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie;
  - 13) dopuszczenie lokalizacji garaży podziemnych;
  - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 2500 m<sup>2</sup>;
  - 15) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.
13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku usługowego, albo nie więcej niż jednego budynku mieszkaniowo-usługowego;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji usług edukacji, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m<sup>2</sup>, rzemiosła, bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 45% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno - usługowych;

- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe przy dachach pochyłych, nie więcej niż 10,5 m;
- b) do 2 kondygnacji nadziemnych przy dachach płaskich, nie więcej niż 7,5 m;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
- a) 1 kondygnacja nadziemna,
- b) przy dachach pochyłych nie więcej niż 6,5 m;
- c) przy dachach płaskich nie więcej niż 3,5 m;
- 10) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 21°- 50° lub dachy płaskie, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>;
- 12) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania oraz usuwania na niej istniejącego starodrzewia w wyznaczonej na rysunku planu strefie zadrzewień;
- 13) maksymalne posadowienie parteru budynku możliwe jest na poziomie rzędnej jezdni ulicy Studziennej;
- 14) obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi publicznej 39KD-D, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.
14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku usługowego, albo nie więcej niż jednego budynku mieszkaniowo-usługowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług edukacji, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m<sup>2</sup>, rzemiosła, bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 45% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno - usługowych:
- a) 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) przy dachach pochyłych nie więcej niż 10,0 m;
- c) przy dachach płaskich nie więcej niż 7,5 m;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
- a) 1 kondygnacja nadziemna,
- b) przy dachach pochyłych nie więcej niż 6,5 m;
- c) przy dachach płaskich nie więcej niż 3,5 m;
- 10) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 21°- 50° lub dachy płaskie przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
- 12) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN/U, 7MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku usługowego, albo nie więcej niż jednego budynku mieszkaniowo-usługowego;

2) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;

3) dopuszczenie lokalizacji usług edukacji, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m<sup>2</sup>, rzemiosła, bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii;

4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;

5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;

7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 45% powierzchni działki budowlanej;

8) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno - usługowych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) przy dachach pochyłych nie więcej niż 11,0 m;

c) przy dachach płaskich nie więcej niż 9,0 m;

9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) przy dachach pochyłych nie więcej niż 6,5 m;

c) przy dachach płaskich nie więcej niż 3,5 m;

10) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 21°- 50° lub dachy płaskie, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>;

12) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN/U, 8MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku usługowego, albo nie więcej niż jednego budynku mieszkaniowo-usługowego;

2) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;

3) dopuszczenie lokalizacji usług edukacji, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m<sup>2</sup>, rzemiosła, bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii;

4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;

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

6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;

7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 45% powierzchni działki budowlanej;

8) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno - usługowych:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- b) przy dachach pochyłych nie więcej niż 10,0 m;
- c) przy dachach płaskich nie więcej niż 7,5 m;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) przy dachach pochyłych nie więcej niż 6,5 m;
  - c) przy dachach płaskich nie więcej niż 3,5 m;
- 10) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 21°- 50° lub dachy płaskie przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;
- 11) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 5U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji usług edukacji, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m<sup>2</sup>, rzemiosła, bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość budynków:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne;
  - b) nie więcej niż 10,0 m;
- 7) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 21°- 50° lub dachy płaskie przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla terenów 1U, 2U, 3U - 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) dla terenu 5U - 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji usług turystyki i rekreacji, sportu, hotelarstwa, edukacji, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m<sup>2</sup>, rzemiosła, bankowości, administracji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,25 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość budynków:



- a) do 3 kondygnacji nadziemnych,
- b) nie więcej niż 11,0 m;

7) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 21°- 50° lub dachy płaskie przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 5000 m<sup>2</sup>;

9) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uo ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków związanych z usługami oświaty, tj.: szkoła, przedszkole, żłobek oraz inne;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, placów gier i zabaw, plenerowych obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych, basenów, boisk sportowych;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość budynków:

- a) do 3 kondygnacji nadziemnych;
- b) nie więcej niż 11,0 m;

7) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 21°- 50° lub dachy płaskie przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;

8) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12.

20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UKs, 2UKs ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) usługi kultu religijnego z towarzyszącymi obiektami zamieszkania zbiorowego;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków sakralnych;

b) budynków mieszkalnych zamieszkania zbiorowego;

c) obiektów małej architektury, dojazdów i dojazdów oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

d) budynków usługowych o funkcji związanej z opieką zdrowotną, społeczną, profilaktyką, rehabilitacją, za wyjątkiem szpitala;

e) budynków gospodarczo-garażowych;

3) na terenie 1UKs dopuszczenie lokalizacji kościoła o wysokości do 15,0 m, mierzoną do najwyższego punktu dachu;

4) geometrię dachów: dachy płaskie oraz dachy dwuspadowe i wielospadowe, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;

5) dopuszczenie zastosowania dachów dowolnych na obiektach sakralnych;

6) na terenach 1UKs i 2UKs dopuszczenie po jednej dominancie związanej z usługami sakralnymi o wysokości do 15,0 m, lokalizowanej samodzielnie lub wbudowanej, przy czym powierzchnia obrysu zewnętrznego ścian dominanty nie może być większa niż 100,0 m<sup>2</sup>;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,45 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

8) maksymalną powierzchnię zabudowy - 15% powierzchni działki budowlanej;

- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 10) wysokość obiektów sakralnych: nie więcej niż 15,0 m;
  - 11) wysokość budynków mieszkalnych zamieszkania zbiorowego oraz budynków usługowych o funkcji związanej z opieką zdrowotną, społeczną, profilaktyką i rehabilitacją za wyjątkiem szpitala:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych;
    - b) nie więcej niż 12,0 m;
  - 12) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 6,0 m;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla terenu 1Uks - 5000 m<sup>2</sup>;
    - b) dla terenu 2Uks - 10 000 m<sup>2</sup>;
  - 14) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12.
21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US, 3US ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) usługi sportowo - rekreacyjne;
  - 2) lokalizację wolnostojących budynków sportowo - rekreacyjnych, w tym hal sportowych, krytych basenów, budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu, zaplecza administracyjnego, budowli sportowo - rekreacyjnych, w tym boisk, kortów tenisowych, ścianek wspinaczkowych, placów gier i zabaw oraz innych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) usług towarzyszących, w szczególności handlu i gastronomii, wbudowanych w budynki, o których mowa w pkt 2),
    - b) obiektów małej architektury,
    - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) dojeżdż, dojazdów oraz parkingów;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość budynków: nie więcej niż 11,0 m;
  - 8) geometrię dachów: dowolne, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 4;
  - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 5000 m<sup>2</sup>;
  - 10) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.
22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) usługi sportowo - rekreacyjne;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji plenerowych budowli oraz urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, w tym: boisk, placów gier i zabaw dla dzieci;
  - 3) zakaz lokalizacji budynków;
  - 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 70% powierzchni działki;

5) wysokość budowli oraz urządzeń: nie więcej niż 5,0 m;

6) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nakaz ochrony lasów stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 95% powierzchni działki;

4) zakaz lokalizacji zabudowy;

5) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zieleń urządzoną - publiczną;

2) dopuszczenie urządzenia zieleni dla celów wypoczynku i rekreacji;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu;

b) placów zabaw dla dzieci oraz urządzeń sportowo - rekreacyjnych;

c) ścieżek pieszych i rowerowych;

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

e) urządzeń melioracyjnych;

4) zakaz lokalizacji zabudowy;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 70% powierzchni działki;

6) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12.

25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zieleń urządzoną - publiczną;

2) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu istniejącego wartościowego drzewostanu oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów;

3) dopuszczenie lokalizacji ciągu pieszego oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zakaz lokalizacji zabudowy;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 90% powierzchni działki;

6) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12.

26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zieleń naturalną;

2) utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności istniejącego wartościowego drzewostanu i krzewów;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu;

c) dojść, dojazdów, ścieżek pieszych i rowerowych;

- 4) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 70% powierzchni działki;
- 6) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12.

27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1EE, 2EE, 3EE, 4EE, 5EE, 6EE, 7EE, 8EE ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, w tym stacji transformatorowych;
- 2) wysokość obiektu budowlanego nie więcej niż 3,5 m;
- 3) geometrię dachów: dachy płaskie lub pochyłe o kącie nachylenia do 30°;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12.

28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 28KD-D, 29KD-D, 30KD-D, 31KD-D, 32KD-D, 33KD-D, 34KD-D, 35KD-D, 36KD-D, 37KD-D, 38KD-D, 39KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 5KD-Dxs, 6KD-Dxs, 7KD-Dxs, 8KD-Dxs, 9KD-Dxs, 10KD-Dxs, 11KD-Dxs, 1KD-Dx, 2KD-Dx, 3KD-Dx, 4KD-Dx, 5KD-Dx, 6KD-Dx, 7KD-Dx, 8KD-Dx, 9KD-Dx ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu KD-L:
  - lokalizację jezdni z dwoma pasami ruchu,
  - co najmniej jednostronny chodnik,
  - dopuszczenie ścieżki rowerowej lub pasów rowerowych na jezdni;
  - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) dla terenu KD-D:
  - lokalizację jezdni z dwoma pasami ruchu,
  - co najmniej jednostronny chodnik,
  - dopuszczenie lokalizacji pieszo - jezdni zamiast jezdni i chodników o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
  - dopuszczenie ścieżki rowerowej lub pasów rowerowych na jezdni;
  - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) dla terenu KD-Dxs:
  - lokalizację pieszo - jezdni, o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m z dopuszczeniem - lokalizacji jezdni i jednostronnego chodnika zamiast pieszo - jezdni;
  - dopuszczenie lokalizacji pieszo - jezdni z placami do zawracania na nieprzelotowych zakończeniach pieszo - jezdni;
- 5) dla terenu KD-Dx:

- lokalizację chodnika o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową o szerokości nie mniejszej niż 2,5 m;

6) dopuszczenie stosowania sposobów uspokojenia ruchu, w tym lokalnych przewężeń jezdni lub pieszo-jezdni oraz poprzez wykorzystanie zieleni.

29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jeznię o szerokości nie mniejszej niż 5 m;

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

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

1) występowania zarejestrowanych osuwisk oraz obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych oznaczonych graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach odrębnych;

2) udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina” o nr złoża 768, zgodnie z informacją na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;

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;

4) zabezpieczenie i ochronę istniejących nieczynnych ujęć wód podziemnych przedstawionych graficznie na rysunku planu przed ich uszkodzeniem lub zniszczeniem, a w przypadku kolizji z planowaną inwestycją nakaz likwidacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 10.**

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 MN1, MW:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 1000 m<sup>2</sup>

b) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70o - 110o

2) na terenach MN2:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 1200 m<sup>2</sup>

b) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70o - 110o;

3) na terenie MN/U:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 1500 m<sup>2</sup>

b) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70o - 110o;

4) na terenach MN3:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 3000 m<sup>2</sup>
- b) minimalna szerokość frontu działki - 25,0 m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70o - 110o;

5) na terenie U/MW:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 2500 m<sup>2</sup>
- b) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70o - 110o;

6) na terenach U:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 2000 m<sup>2</sup>
- b) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70o - 110o;

7) na terenie Uo:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 4348 m<sup>2</sup>
- b) minimalna szerokość frontu działki - 97,0 m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70o - 110o;

8) na terenie 1Uks:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 5000 m<sup>2</sup>
- b) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70o - 110o;

9) na terenie 2Uks:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 10 000 m<sup>2</sup>
- b) minimalna szerokość frontu działki - 40 m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70o - 110o;

10) na terenach 1US, 3US:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 5000 m<sup>2</sup>
- b) minimalna szerokość frontu działki - 60,0 m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70o - 110o;

11) na terenie 2US:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 750 m<sup>2</sup>
- b) minimalna szerokość frontu działki - 16,0 m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70o - 110o.

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

1) Uwzględnienie w zagospodarowaniu poszczególnych terenów położenia całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna w zakresie ochrony środowiska gruntowo - wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Uwzględnienie położenia części obszaru objętego planem w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, oznaczonego graficznie na rysunku planu. Lokalizacja zabudowy w tym rejonie możliwa tylko po wykonaniu wcześniejszego rozpoznania geotechnicznego i geologicznego określającego warunki podłoża oraz spełnieniu zawartych w dokumentacji geotechnicznej zaleceń.

3) Uwzględnienie zlokalizowanych na terenach 1Z, 2Z i 3ZL zarejestrowanych osuwisk o nr ewid. 30-21-021-T-28 oraz nr ewid. 30-21-021-OS8.

4) Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200,0 m<sup>2</sup>.

5) Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

6) 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.

7) Nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi.

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

1) połączenie komunikacyjne obszaru planu z drogą wojewódzką nr 430 klasy głównej, zlokalizowaną poza granicami obszaru planu poprzez istniejące skrzyżowania z drogami publicznymi klasy lokalnej 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, oraz drogami publicznymi klasy dojazdowej 10KD-D i 28KD-D;

2) klasę dróg publicznych:

a) na terenach KD-L - lokalną;

b) na terenach KD-D, KD-D<sub>xs</sub>, KD-D<sub>x</sub> - dojazdową;

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

4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo - jezdni, chodników, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

6) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach;

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych - min. 1,5 miejsca dla lokalu mieszkalnego wliczając miejsca postojowe w garażach;

c) dla obiektów i lokali usługowych:

- 2 stanowiska na każdym 10 zatrudnionych,

- 3 stanowiska na każde 10 miejsc usługowych w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,

- 4 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,

- 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej innych obiektów;

d) dla obiektów usług oświaty, usług sakralnych, usług sportu i rekreacji - min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 12 pkt 7 lit. e,

e) powierzchnie użytkowe, o których mowa w § 12 pkt 7 lit. d, dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej;

8) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

**§ 13.** W zakresie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

1) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, przy czym dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej takich jak np.: skrzynki kablowe, w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 430, zlokalizowanej poza obszarem planu, wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób niepowodujący uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowoskazowej, ograniczenie widoczności;

2) podłączenie do sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

3) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych i wewnętrznych;

6) dopuszczenie rozbudowy istniejącej sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;

8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

9) zagospodarowanie odpadów zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości Miasta Puszczykowa oraz przepisami odrębnymi;

10) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz lokalizacji dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** W zakresie ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się, że ustalenia zawarte w § 4 pkt 3), 18), 19) i 20) zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puszczykowa.

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

Przewodnicząca Rady  
(-) Małgorzata Hempowicz





Załącznik nr 2 do uchwały nr 334/18/VII  
Rady Miasta Puszczykowa  
z dnia 28 sierpnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W PUSZCZYKOWIE W OBRĘBIE PUSZCZYKOWO STARE, ARKUSZE 1-18 – CZĘŚĆ A.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Miasta Puszczykowa, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Puszczykowa uwag, wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie, w obrębie Puszczykowo Stare, arkusze 1-18 – część A w trybie wyłożenia do publicznego wglądu – rozstrzyga, co następuje:

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.	17.07.2018 r.	DK 62-040 Puszczykowo	Proszę o zmianę linii zabudowy na terenie działek 523 i 522 (ulica Zalesie) i przesunięcie tej linii (zmniejszenie odległości od lasu) na odległość 4 m od granicy terenów leśnych. Na działce znajduje się skarpa w wysokości 8 m, która ogranicza obszar zabudowy. W projekcie planu ta odległość została wyznaczona na 12 m.	Działka nr 523, Działka nr 522 przy ulicy Zalesie	<b>23MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren lasów - 7ZL</b>	-	X	W projekcie miejscowego planu działki nr 522 i 523 sąsiadują od wschodniej granicy bezpośrednio z działką o nr 787 przeznaczoną na funkcję 7ZL – tereny lasów znajdujący się w granicach obszaru WPN oraz w granicach obszaru NATURA2000). Zgodnie z § 271 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - odległość zewnętrznych ścian budynku od terenów leśnych nie powinna być mniejsza niż 8 m. Ponadto zgodnie z pkt 4 powyższego paragrafu ze względu na ochronę przeciwpożarową należy zwiększyć tę odległość o 50%. Zatem przyjęta w projekcie miejscowego planu odległość linii zabudowy na terenie działek 522 i 523 od strony działki nr 787 wynika z przepisów odrębnych i nie może ona ulec zmniejszeniu. W związku z powyższym nie wprowadza się wnioskowanych zmian.
3.	09.08.2018 r.	LK 64-040 Puszczykowo	1. W projekcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w paragrafie 12 w zakresie zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono w pkt 7 w zakresie liczby miejsc postojowych	Cały obszar opracowania	<b>Zapisy odnoszące się do całego obszaru opracowania, w szczególności: § 12:</b> W zakresie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:	-	X	Plan wskazuje 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Przez budynek mieszkalny jednorodzinny zgodnie z przepisami prawa budow-

			<p>wych:</p> <p>a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach;</p> <p>b) dla budynków wielorodzinnych – min. 1,5 miejsca dla lokalu mieszkalnego wliczając miejsca postojowe w garażach.</p> <p>Analiza powyższych zapisów wskazuje, iż autorzy projektu planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnili faktu, iż w ramach budynków mieszkalnych jednorodzinnych możliwe jest wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych. Zgodnie bowiem z art. 3 pkt 2a ustawy prawo budowlane, przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Jeżeli obecny zapis projektu nie zostanie zmieniony, wówczas możliwe będzie wybudowanie budynku dwu-lokalowego (a więc zamieszkałego przez dwie rodziny), dla których dostępne będą tylko dwa miejsca postojowe. Trudno znaleźć uzasadnienie dla traktowania budynku dwu-lokalowego inaczej niż budynku wielorodzinnego.</p> <p>Powyższe zapisy wzbudzają również zdziwienie z perspektywy treści planów zagospodarowania przestrzennego uchwalanych przez Miasto Puszczykowo w poprzednich latach. Potwierdzeniem, iż Miasto Puszczykowo dostrzeżało konieczność tworzenia minimum 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal jest plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przykładowo uchwałą nr 171/12/VI z dnia 23 października 2012 r., w którym narzucono „<i>nakaz zapewnienia nie mniej niż 2 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na jeden dom mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe dodatkowo, w przypadku drugiego lokalu mieszkalnego...</i>”.</p> <p>W sytuacji, gdy w danej inwestycji zostaną wyodrębnione dwa lokale, nie tylko normatywy parkingowe, ale nawet doświadczenie życiowe wskazuje, że minimalna liczba użytkowanych samochodów przy takiej inwestycji wyniesie 3, a w wariantcie najbardziej prawdopodobnym 4 samochody. Należy pamiętać, iż obecnie statystycznie na każdą rodzinę przypada co najmniej 1,5 samochodu. Biorąc jednocześnie pod uwagę, iż obszar objęty planem oddalony jest o ponad 10 km od centrum Poznania, jak i w niektórych miejscach ponad 2,5 km od centrum samego Puszczykowa, jak również publiczna komunikacja zastępcza jest ograniczona, jest oczywiste, iż każda rodzina zamieszkująca teren objęty planem posiadać będzie</p>	<p>7) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż</p> <p>a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach;</p> <p>b) dla budynków wielorodzinnych – min. 1,5 miejsca dla lokalu mieszkalnego wliczając miejsca postojowe w garażach.</p>		<p>lanego należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie <b>nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych</b>.</p> <p>Zatem ustalenia przyjęte w planie zapewniają dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przypadku dwóch lokali mieszkalnych – 2 miejsca postojowe.</p> <p>Na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania oraz obowiązujących dokumentów dla obszaru objętego planem przyjęto w/w wskaźniki, będące kontynuacją przyjętych zasad zagospodarowania – analogicznie dla poszczególnych funkcji (MN/U, MW, U/MW).</p>
--	--	--	---	--	--	---

			<p>przynajmniej 2 samochody.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, należy zwiększyć minimalną liczbę miejsc postojowych przynajmniej dla terenów, w których obecnie dominuje zabudowa rezydencjalna.</p> <p>Ponadto, trudna do zaakceptowania jest rezygnacja z wymogu lokalizacji miejsc postojowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytułu prawny, w stosunku do budownictwa wielorodzinnego. Przy obecnym zapisie w projekcie, możliwe będzie wzniesienie budynku wielorodzinnego na działce, na której nie będzie żadnych miejsc postojowych, zaś wszelkie miejsca niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę będą tylko tymczasowo dzierżawione. Można oczekiwać, że następnie, po skomercjalizowaniu danego budynku, umowy dzierżawy zostaną po prostu rozwiązane, zaś mieszkańcy budynku wielorodzinnego będą zmuszeni szukać miejsc postojowych na sąsiednich ulicach, pod domami sąsiadów.</p> <p>Wreszcie należy podkreślić, że obecnie zabudowa jednorodzinna zdominowana jest przez deweloperów. Deweloperzy skupują wszelkie wolne działki w celu budowy na nich budynków jednorodzinnych, dwulokalowych (jeżeli to możliwe dokonują kolejnych wtórnych podziałów). Dla dewelopera zakup działki na terenie Puszczykowa będzie miał sens ekonomiczny jedynie wówczas, gdy na danej działce możliwe będzie wybudowanie dwulokalowego budynku, a najlepiej kilku. W takiej bowiem sytuacji koszt nabycia działki zostanie rozłożony na kilku nabywców mieszkań. Zwiększenie więc liczby wymaganych miejsc postojowych jest jedyną możliwością obrony przed upowszechnieniem się w Puszczykowie zabudowy de facto „bliźniaczej” w formie budynków dwulokalowych wnoszonych przez deweloperów. Deweloperzy z reguły nie będą bowiem w stanie zapewnić więcej niż dwóch miejsc postojowych w sytuacji, gdy wzniosą budynek dwulokalowy, a dodatkowo dokonają jeszcze wtórnego podziału działki.</p> <p>Jeżeli władze Puszczykowo są zainteresowane obroną rezydencjonalnego charakteru Puszczykowa, zachowaniem wartości działek mieszkańców, wówczas należy zwiększyć wymaganą liczbę miejsc postojowych. W przeciwnym wypadku należy liczyć się z tym, że zabudowa w Puszczykowie zacznie przypominać zabudowę w Mosinie, gdzie praktycznie każdy nowy budynek jest „bliźniakiem”.</p> <p>Potwierdzeniem powyższego zagrożenia jest przykładowo inwestycja zwana „Sowią Strefą”, gdzie deweloper dąży do wybudowania na jednej działce 3 „poltworków” architektonicznych, które de facto są bliźniakami. [zdjęcie].</p> <p><b>Wnoszę o następujące brzmienie par. 12 pkt 7) lit a) i b) projektu:</b>  <b>a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych —</b></p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>nakaz zapewnienia nie mniej niż 2 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na jeden dom mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe dodatkowo, w przypadku drugiego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytułu prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach;</p> <p>b) dla budynków wielorodzinnych — nakaz zapewnienia nie mniej niż 1,5 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytułu prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach.</p>					
			<p>2. Zupełnie niezrozumiałe jest dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej. Taki zapis ponownie stanowiłby istotne ułatwienie dla deweloperów przy wnoszeniu budynków w „dwulokalowych” czyli de facto bliźniaków. Wnoszenie garaży przy granicach działek również zaburzyłoby rezydencjonalny charakter Puszczykowa. Budynki gospodarczo garażowe powinny być wnoszone na takich samych zasadach, jak każdy inny budynek, tj. zgodnie z odrębnymi przepisami, przez które należy rozumieć par. 12 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którym budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:</p> <p>a) 4m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy;</p> <p>b) 3m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.</p> <p><b>Wnoszę o nadanie następującej treści par. 4 pkt 7) projektu:</b></p> <p><b>7) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach, o ile nie ustalono inaczej w §8.</b></p>	Cały obszar opracowania	<p><b>Zapisy odnoszące się do całego obszaru opracowania, w szczególności:</b></p> <p><b>§ 4:</b> W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się;</p> <p>7) Dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, o ile nie ustalono inaczej w § 8;</p>	-	X	Projekt planu porządkuje istniejące zagospodarowanie terenu, przy uwzględnieniu istniejącej zabudowy, podziału na działki budowlane, uwarunkowań przyrodniczych, układu drogowego. Zapisy dotyczące dopuszczenia lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych przy granicy i w odległości 1,5 m od działki sąsiedniej wynikają z obecnego charakteru zabudowy występującego w obszarze planu. Nie umożliwiają realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
			<p>3. Obecnie projekt wskazuje maksymalną wysokość budynków mieszkalnych oraz gospodarczych, jednakże nie definiuje w jaki sposób powyższa wysokość ma być zmierzona. Większość działek na Starym Puszczykowie nie posiada równego terenu, więc nie wiadomo czy wysokość należy ustalać w najniższym punkcie działki, w najwyższym punkcie działki, czy też w jakimkolwiek innym punkcie.</p> <p><b>Wnoszę o dodanie do par. 2 pkt 14) projektu:</b></p> <p><b>14) wysokość zabudowy — należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego poziomu terenu przed zainwestowaniem znajdującego się bezpośrednio przy ścianach danego budynku.</b></p>	Cały obszar opracowania	<p><b>Zapisy odnoszące się do całego obszaru opracowania, w szczególności:</b></p> <p><b>§ 8. Ustalenia dotyczące wysokości dla każdego z przeznaczeń</b></p>	-	X	Nie wprowadza się pojęcia do słowniczka, gdyż jest to pojęcie określone w przepisach odrębnych: Zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015 r. poz.1422) wysokość budynku, służąca do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższej polo-

							zonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przykrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
		4. Celowe jest dokładniejsze sprecyzowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Niewątpliwie przed tą linią mogą znajdować się chodniki, dojścia, dojazdy, elementy małej architektury. Jednakże przy obecnym zapisie w projekcie możliwe będzie zlokalizowanie przed tą linią miejsc postojowych. <b>Wnoszę więc o następujące brzmienie par. 2 pkt 4) projektu:</b> <b>4) nieprzekraczalnej linii zabudowy — należy przez to rozumieć linie określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren lub linie wyznaczające na rysunku planu obszar, gdzie mogą być sytuowane budynki lub miejsca postojowe; dopuszcza się wysunięcia przez nieprzekraczalną linię zabudowy (... dalej bez zmian).</b>	Cały obszar opracowania	<b>Zapisy odnoszące się do całego obszaru opracowania, w szczególności:</b> <b>§ 2</b> ilekroć w uchwale mowa jest o: <b>4)</b> nieprzekraczalnej linii zabudowy — należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren lub linie 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;	-	X	Określona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy granicy obszaru gdzie mogą być sytuowane budynki, zgodnie z definicją określoną w planie. Miejsca postojowe mogą stanowić wydzielone powierzchnie do parkowania samochodów - nie są to budynki, zatem linia zabudowy nie reguluje ich lokalizacji.
		5. Obecnie projekt planu zagospodarowania przestrzennego milczy na temat budowy nowej, czy też rozbudowy istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej. Co prawda ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych wyklucza możliwość wprowadzenie generalnego zakazu lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej, tym niemniej w dokumentach planistycznych można określać obszary, na których ze względu na potrzebę ochrony nie należy lokalizować obiektów (m.in. z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej). Zgodnie z art. 46 ust. 2 wspomnianej powyżej ustawy, jeżeli lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie jest umieszczona w planie miejscowym, dopuszcza się jej lokalizowanie, jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie przeznaczeniem terenu ani nie narusza ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń. <b>Mając na uwadze powyższe celowe jest zdefiniowanie w planie miejsc, w których taka infrastruktura może być lokalizowana. Jednocześnie takie miejsca powinny być oddalone od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. W ten sposób unikniemy sytuacji, gdy w odległości zaledwie 20 m od istniejącej</b>	Cały obszar opracowania	<b>Zapisy odnoszące się do całego obszaru opracowania</b>	-	X	Zgodnie z art. 46 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 ze zm.): ust 1.: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. ust 2. Jeżeli lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie jest umieszczona w planie miejscowym, dopuszcza się jej lokalizowanie, jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie przeznaczeniem terenu ani nie narusza

			zabudowy mieszkaniowej powstają nadajniki GSM (w załączeniu przykładowa lokalizacja).					ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń. Przeznaczenie terenu na cele zabudowy wielorodzinnej, rolnicze, leśne, usługowe lub produkcyjne nie jest sprzeczne z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu ust 3. W przypadku braku planu miejscowego lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej innej niż infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, na warunkach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566 ze zm.) oraz art. 47 tejże ustawy [Budowa niewymagająca wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego]: Nie wymaga wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, budowa infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz wykonywanie innych robót budowlanych dotyczących takiej infrastruktury. A także art. 48 tejże ustawy: [zaskarżenie uchwał w sprawie uchwalenia planu miejscowego przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego i Prezesa UKE]: Przedsiębiorca telekomunikacyjny oraz Prezes UKE mogą zaskarżyć, w zakresie telekomunikacji, uchwałę w sprawie uchwalenia planu miejscowego.
4.	14.08.2018 r.	TS 62-040 Puszczykowo	1. dla działki o nr ewid. 413/10, obręb Puszczykowo Stare, ze względu na jej szerokość, nieprzekraczającą 14,0 m oraz obowiązujące przepisy budowlane, w części frontowej <b>wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ścian istniejącego budynku mieszkalnego, a w pozostałej części działki - w odległości 5,0m od granicy z działką o nr ewid. 413/1, obręb Puszczykowo Stare, (zgodnie z załączni-</b>	Działka nr 413/10, przy ulicy Czarnieckiego	<b>6MN1</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	X	Linia zabudowy nie uwzględnia budynku położonego przy granicy z pasem drogowym z uwagi na zbyt małą szerokość pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej o symbolu 5KD-Dxs, odsunięcie linii ma na celu zapewnienie bezpiecznego poruszania się po w/w drodze.

			kiem graficznym do niniejszego pisma). [ZAL NR1 i ZAL NR2]					
			2. zmienić przebieg linii nieprzekraczalnej od strony działki 413/1 na długości zabudowy zarówno budynku mieszkalnego jak i budynku gospodarczego wiaty garażowej – odległość od działki drogowej 418/18 około 38m [ZAL NR1 i ZAL NR2]	Działka nr 413/10, przy ulicy Czarnieckiego	6MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	X	Linia zabudowy nie uwzględnia budynku położonego przy granicy z pasem drogowym z uwagi na zbyt małą szerokość pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej o symbolu 5KD-Dxs, odsunięcie linii ma na celu zapewnienie bezpiecznego poruszania się po w/w drodze.
			3. ustalić odległość linii nieprzekraczalnej dla działki 413/10 od działki 413/1 na 5,0m (tak jak dla działki 415/10, która jest szersza – patrz załącznik) zarówno po obu stronach planowanego ciągu pieszo-jezdnego	Działka nr 413/10, przy ulicy Czarnieckiego	6MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	X	Linia zabudowy zarówno po południowej i po północnej stronie drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KD-Dxs została wytyczona względem istniejącej zabudowy oraz z uwzględnieniem wydanych warunków zabudowy dla poszczególnych działek.
			4. zmienić oznaczenie (przeznaczenie) terenu działek 413/1, 415/8, 417/5 na KDX – jako pieszo jezdny, a nie jak dotychczas drogę dojazdową	Działka nr 413/1, Działka nr 415/8, Działka nr 417/5 przy ulicy Czarnieckiego	5KD-Dxs – tereny dróg publicznych – z lokalizacją pieszo - jezdni	-	X	Zgodnie z przepisami prawa w planie należało podzielić istniejące i projektowane drogi zależnie od kategorii i statusu władania na tereny dróg publicznych i wewnętrznych. W przypadku drogi oznaczonej symbolem 5KD-Dxs wskazano zapis określający lokalizację pieszo – jezdni, o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m z dopuszczeniem - lokalizacji jezdni i jednostronnego chodnika zamiast pieszo – jezdni.
			5. zmienić przebieg linii rozgraniczenia w okolicach wjazdu na drogach publicznych z działek 413/1 i 415/8 zgodnie z załącznikiem NR4 I NR5	Działka nr 413/1, Działka nr 415/8 przy ulicy Czarnieckiego	8MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5KD-Dxs – tereny dróg publicznych	-	X	Projekt planu wyznacza teren drogi po granicy działki nr 413/1 od strony północnej, natomiast od strony południowej granica terenu 5KD-Dxs została zmieniona na podstawie wniosku z poprzedniej procedury do projektu planu.
5.	14.08.2018 r.	AB Developer spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. ul. Hetmańska 26/5 60-250 Poznań	1. Stanowczo kwestionuję brak uwzględnienia w części graficznej projektu planu: - podziału działki nr 413/7 arkusz mapy: 10, obręb: Puszczykowo Stare na dwie działki nr 413/13 i 413/14, arkusz mapy: 10, obręb: Puszczykowo Stare; - budynku położonego na działce nr 413/13 arkusz mapy: 10, obręb: Puszczykowo Stare; w sytuacji gdy miejscowy plan zagospodarowania winien uwzględnić aktualny stan faktyczny i prawny terenów objętych nim. W związku z powyższym wnoszę o dokonanie zmian dla terenu oznaczonego 6MN3 w przedstawionym do publicznego wglądu projekcie mpzp, polegających na: <b>uwzględnieniu aktualnego stanu faktycznego i prawnego terenu objętego mpzp, poprzez oznaczenie kolorem szarym w części graficznej projektu tegoż planu, granic Nieruchomości powstałych w wyniku podziału (działek nr 413/13 i 413/14, arkusz</b>	Działka nr 413/13, Działka nr 413/14 przy ulicy Morenowej	6MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	X	Mapa, na której podkładzie został opracowany projekt miejscowego planu jest aktualna na dzień rozpoczęcia prac związanych z opracowaniem projektu miejscowego planu. Nie jest możliwa zamiana podkładu mapowego w trakcie opracowywania projektu miejscowego planu. Zmiany, o których mowa w uwadze zostały dokonane w trakcie trwania prac nad miejscowym planem, dlatego nie są one uwzględnione na podkładzie mapowym.



			<p><b>mapy: 10, obręb: Puszczykowo Stare) oraz budynku położonego na działce nr 413/13 arkusz mapy: 10, obręb: Puszczykowo Stare;</b></p> <p>2. Stanowczo kwestionuję ustalenia projektu planu przyjęte dla stanowiących własność Zgłaszającego uwagi Nieruchomości, w zakresie: całkowicie bezpodstawnego ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na obszarze 6MN3 w sposób wskazany na rys. nr 1, który ogranicza korzystanie z Nieruchomości i uniemożliwia przyszłą zabudowę terenu oraz wbrew wymogom wynikającym z przepisów prawa nie stanowi przedłużenia linii zabudowy na działkach sąsiednich. Proponowany przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy nie wynika z uwarunkowań przestrzennych i został wyznaczony w sposób niekonsekwentny w stosunku do terenów sąsiadujących, a ponadto, co najważniejsze uniemożliwi zagospodarowanie legalnie wydzielonej działki nr ewid. 413/14 zgodnie z jej przeznaczeniem (pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną), przez co narazi Spółkę na niepowetowane szkody.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o dokonanie zmian dla terenu oznaczonego 6MN3 w przedstawionym do publicznego wglądu projekcie mpzp, polegających na: <b>ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na Nieruchomościach jako kontynuację nieprzekraczalnej linii zabudowy na działkach sąsiednich tj. działkach nr ewid. 413/12, 413/11, 413/9 obręb: Stare Puszczykowo, tak aby możliwym było zagospodarowanie Nieruchomości Spółki, w tym w szczególności legalnie wydzielonej działki nr ewid. 413/14 zgodnie z jej przeznaczeniem (pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną).</b></p> <p>3. Stanowczo kwestionuję ustalenia projektu planu przyjęte dla stanowiących własność Zgłaszającego uwagi Nieruchomości, w zakresie: możliwości lokowania na działkach budowlanych leżących na terenie 6MN3 maksymalnie jednego budynku mieszkalnego;</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o dokonanie zmian dla terenu oznaczonego 6MN3 w przedstawionym do publicznego wglądu projekcie mpzp, polegających na: <b>uzależnieniu liczby budynków możliwych do sytuowania na działkach w zależności od wielkości tych działek</b></p>	<p>Działka nr 413/13, Działka nr 413/14 przy ulicy Morenowej</p> <p>Działka nr 413/13, Działka nr 413/14 przy ulicy Morenowej</p>	<p><b>6MN3</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p><b>6MN3</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	-	X	<p>Intencją opracowywanego planu jest przede wszystkim ochrona ładu przestrzennego na obszarze objętym planem miejscowym. Ustalenia planu, w tym ograniczenia względem zabudowy na danej działce są świadomym zabezpieczeniem przestrzennym przed zbyt intensywnym zagospodarowaniem poszczególnych nieruchomości. Określone parametry w planie oraz podział obszaru na trzy przedziały wielkości działek są uzasadnione faktem utrzymania obecnego charakteru zabudowy Starego Puszczykowa. Zaprojektowana linia zabudowy została wyznaczona na podstawie analizy urbanistycznej terenu oraz możliwości inwestycyjnych przedmiotowej nieruchomości w oparciu o utrzymanie ładu przestrzennego w danym kwartale.</p> <p>Na przedmiotowym terenie przewiduje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej. Wg ustaleń planu działka o powierzchni 3008 m<sup>2</sup> znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 6MN3. Obszar objęty planem został podzielony na trzy grupy terenów MN1, MN2, MN3 w zależności od stopnia zintensyfikowania zabudowy występującej w granicach obszaru objętego planem. Układ oraz struktura funkcjonalno-przestrzenna opiera się w głównej mierze o poszanowanie interesów wszystkich nieruchomości, które na przedmiotowym terenie zostały już zabudowane bądź na podstawie obowiązujących regulacji wydzielone na działki o powierzchniach wskazujących charakter i typ zabudowy w obrębie poszczególnych kwartałów.</p>
--	--	--	---	---	---	---	---	--

							<p>Na podstawie analizy urbanistycznej oraz obowiązujących planów miejscowych w obszarze objętym planem przyjęto zasady podziałowe względem możliwości inwestycyjnych na przedmiotowych działkach.</p> <p>Tereny MN1 i MN2 położone są w grupie intensywniejszej zabudowy i podziału na działki budowlane, natomiast tereny MN3 stanowią grupę terenów o przedziale większych działek występujących w bliskim lub bezpośrednim sąsiedztwie z WPN.</p> <p>Podział ten ma na celu ochronę istniejących zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości przed zbyt intensywnym zagospodarowaniem.</p> <p>W planie przyjmuje się jako główną zasadę w celu utrzymania ładu przestrzennego - lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej. Dotyczy to całego obszaru objętego planem. Nie ma możliwości lokalizacji kilku budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej.</p>
		<p>4. Stanowczo kwestionuję ustalenia projektu planu przyjęte dla stanowiących własność Zgłaszającego uwagi Nieruchomości, w zakresie: minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie 6MN3 (3000 m<sup>2</sup>);</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o dokonanie zmian dla terenu oznaczonego 6MN3 w przedstawionym do publicznego wglądu projekcie mpzp, polegających na: <b>ustaleniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie 1000 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Działka nr 413/13, Działka nr 413/14 przy ulicy Morenowej</p>	<p><b>6MN3</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	-	X	<p>Założeniem planu miejscowego było stopniowe zmniejszenie intensywności zabudowy na terenie opracowania, poprzez wprowadzenie trzech minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek (MN1, MN2, MN3). Ma to na celu zachowanie rezydencjonalnego charakteru Miasta oraz wprowadzenie ładu przestrzennego i uporządkowanie stanu istniejącego, ponadto przyjęte wielkości działek na terenie objętym opracowaniem wynika z opracowanej analizy dla całego obszaru względem intensywności zabudowy występującej w najbliższym sąsiedztwie.</p> <p>Plan dopuszcza powierzchnię nowo wydzielonych działek równą 1000 m<sup>2</sup> jedynie na terenach o wysokiej intensywności oznaczonej symbolami MN1 i MW. Takie obszary nie znajdują się w bliskim sąsiedztwie terenu 6MN3, na którym zlokalizowane są działki 413/13 i 413/14.</p> <p>Tereny MN1 i MN2 położone są w grupie intensywniejszej zabudowy i podziału na działki budowlane, natomiast tereny MN3 stanowią obszar o większych powierzchniach działek, występujących w bliskim lub bezpo-</p>

							średnim sąsiedztwie z WPN. Powierzchnia działek na terenie MN3 wynika z prowadzonej polityki przestrzennej przez WPN. Zmiana zapisów dla tego terenu w świetle całej koncepcji projektu miejscowego planu oraz charakteru wnioskowanego terenu (jak i Miasta) jest niezasadna i nie może zostać uwzględniona.
		5 Stanowczo kwestionuję ustalenia projektu planu przyjęte dla stanowiących własność Zgłaszającego uwagi Nieruchomości, w zakresie: wskaźnika minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, który dla terenu 6MN3 został wyznaczony w wysokości 60%, wskazując, że w połączeniu z maksymalną zabudową określoną na poziomie 20% uniemożliwi on przyszłe inwestycje; W związku z powyższym wnoszę o dokonanie zmian dla terenu oznaczonego 6MN3 w przedstawionym do publicznego wglądu projekcie mpzp, polegających na: <b>obniżeniu wskaźnika minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego z jednoczesnym podwyższeniem wskaźnika maksymalnej zabudowy</b>	Działka nr 413/13, Działka nr 413/14 przy ulicy Morenowej	<b>6MN3</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	X	Przyjęty w projekcie miejscowego planu wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (60%) na działkach na obszarze oznaczonym symbolem 6MN3 jest wynikiem specyfiki Miasta, a w szczególności rezydencjonalnego charakteru terenów położonych rejonie ulicy Morenowej, Łodowcowej, Myśliwskiej, Sowiej, Hotelowej, co wykazała przeprowadzona analiza całego obszaru objętego planem. W połączeniu z zapisami odnośnie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek na terenie 6MN3, a także możliwości lokowania 1 budynku mieszkalnego na tych terenach, parametr ten nie uniemożliwi przyszłych inwestycji. W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego nie uwzględnia się powyższej uwagi.
		6 Stanowczo kwestionuję ustalenia projektu planu przyjęte dla stanowiących własność Zgłaszającego uwagi Nieruchomości, w zakresie: ustalenia geometrii dachu wyznaczonej dla terenu 6MN3 na procencie spadku 30-50 stopni. W związku z powyższym wnoszę o dokonanie zmian dla terenu oznaczonego 6MN3 w przedstawionym do publicznego wglądu projekcie mpzp, polegających na: <b>wprowadzenie możliwości budowy dachów o nachyleniu od 15 stopni oraz usunięcie wymogu równego nachylenia głównych połaci dachowych</b>	Działka nr 413/13, Działka nr 413/14 przy ulicy Morenowej	<b>6MN3</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X CZE- ŚCIOWO	X CZE- ŚCIOWO	Ustalenia zostały przyjęte na podstawie przeprowadzonej analizy całego obszaru objętego planem, z której wynika, iż na przedmiotowym terenie występują budynki z założonymi spadkami dachu: od 30 do 50 stopni. Uwaga w tym zakresie nie może zostać uwzględniona.
		7. Zgłaszający uwagi stanowczo kwestionuje ustalenia projektu planu przyjęte dla Nieruchomości w zakresie wskazanym powyżej i protestuje przeciwko wprowadzeniu takich zasad zagospodarowania dla stanowiących jego własność Nieruchomości. W ocenie Spółki powyższe zapisy projektu mpzp, jako: - naruszające zasadę proporcjonalności; - zasadę równości; - bezpodstawnie ograniczające prawo własności; są wadliwe i winny zostać zmienione w sposób wskazany w petitum niniejszego pisma. Zgodnie z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP każdy ma	Działka nr 413/13, Działka nr 413/14 przy ulicy Morenowej	<b>6MN3</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	X	Zarzuty dotyczące naruszenia przez kwestionowane zapisy projektu miejscowego planu konstytucyjnej zasady równości i proporcjonalności oraz bezpodstawnie ograniczających prawo własności są chybione. Przewidziane w projekcie mpzp rozwiązania, kwestionowane przez Zgłaszającego uwagi, zostały wprowadzone po rozważeniu interesu indywidualnego i publicznego, w sposób merytorycznie uzasadniony i tym samym z poszano-

			<p>prawo do własności. Z prawem tym skorelowany jest obowiązek zapewnienia jego ochrony. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego „zagwarantowanie ochrony własności jest konstytucyjną powinnością państwa i stanowi wartość wyznaczającą kierunek interpretacji zarówno art. 64 Konstytucji, jak i norm prawnych zawartych w ustawodawstwie zwykłym” 1 2. Podmiot, który jest zagrożony w realizacji swoich uprawnień może żądać od państwa nie tylko nieingerowania w sferę jego uprawnień, ale także zachowań, które mają służyć ich ochronie.</p> <p>Zgodnie z art. 6 upzp ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (albo decyzji o warunkach zabudowy), jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;</li> <li>2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.</li> </ol> <p>Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego powyższe Oznacza, że planowanie przestrzenne w Gminie nie może pomijać własności, a wręcz przeciwnie - ma poszukiwać rozwiązań, które w optymalny sposób rozwiązują konflikt potrzeb publicznych i potrzeb właścicieli poszczególnych działek. albowiem "ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw."</p> <p>(art.31 ust. 3 Konstytucji RP). Wbrew stanowisku Gminy interes publiczny nie ma automatycznego, bezwzględnego pierwszeństwa przed interesem indywidualnym.</p> <p>Choć prawo własności nie ma charakteru absolutnego i dopuszczalne są jego ograniczenia, to muszą być one zgodne z przepisami art. 31 ust. 3 oraz 64 ust. 3 Konstytucji RP. Po pierwsze, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku prawnego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Po drugie, wprowadzane ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności praw. Do tych warunków Trybunał Konstytucyjny dodaje</p>				<p>waniem władztwa planistycznego.</p> <p>Zarzut naruszenia zasady proporcjonalności nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ organ planistyczny nie wprowadził w stosunku do nieruchomości Zgłaszającego uwagi nadmiernych ograniczeń jego prawa własności.</p> <p>W odniesieniu natomiast do zarzutu naruszenia zasady równości należy wskazać, że nie doszło do jej naruszenia, ponieważ w projekcie miejscowego planu nie ustalono zróżnicowanych parametrów zabudowy na podobnych działkach ani nie wprowadzono braku zróżnicowania (możliwość zabudowy) w zależności od wielkości działki.</p> <p>Na przedmiotowym terenie przewiduje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno-stojącej. Według ustaleń planu działka o powierzchni 3008 m<sup>2</sup> znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 6MN3.</p> <p>Obszar objęty planem został podzielony na trzy grupy terenów o oznaczeniach 1MN, 2MN, 3MN w zależności od stopnia zintensyfikowania zabudowy występującej w granicach terenu objętego planem. Układ oraz struktura funkcjonalno-przestrzenna opiera się w głównej mierze o poszanowanie interesów właścicieli wszystkich nieruchomości, które na przedmiotowym terenie zostały już zabudowane, bądź na podstawie obowiązujących regulacji wydzielone na działki o powierzchniach wskazujących charakter i typ zabudowy w obrębie poszczególnych kwartałów. Na podstawie analizy urbanistycznej przyjęto zasady podziałowe względem możliwości inwestycyjnych na przedmiotowych działkach.</p> <p>Tereny MN1 i MN2 położone są w grupie intensywniejszej zabudowy i podziału na działki budowlane, natomiast tereny MN3 stanowią obszar o większych powierzchniach działek, występujących w bliskim lub bezpośrednim sąsiedztwie z WPN.</p> <p>Podział ten ma na celu ochronę istniejących zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości przed zbyt inten-</p>
--	--	--	---	--	--	--	--

			<p>jeszcze jedno kryterium - zgodność z konstytucyjną zasadą proporcjonalności.</p> <p>Powyższa zasada kładzie szczególny nacisk na adekwatność celu i środka użytego do jego osiągnięcia. Oznacza to, że „spośród możliwych (a zarazem legalnych) środków oddziaływania należałoby wybierać środki skuteczne dla osiągnięcia celów założonych, a zarazem możliwie najmniej uciążliwe dla podmiotów, wobec których mają być zastosowane, lub dolegliwe w stopniu nie większym niż jest to niezbędne dla osiągnięcia założonego celu”. Jak wskazuje Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 lutego 2014 roku (II OSK 1208/13), zasada proporcjonalności oznacza „konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniami danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej”.</p> <p>Zgłaszający uwagi podkreśla, że wszelkie ograniczenia wprowadzane w projekcie planu miejscowego (który jeśli zostanie zatwierdzony stanie się aktem prawa powszechnie obowiązującego na obszarze, na którym będzie on obowiązujący), powinny być bezwzględnie zgodne z zasadą proporcjonalności. Organ planistyczny powinien kierować się względem jak najmniejszej uciążliwości nakładanych ograniczeń oraz ich niezbędności dla osiągnięcia oczekiwanego przez siebie celu.</p> <p>Niewątpliwą regułą na etapie koncepcyjnym przygotowania planu miejscowego jest uwzględnienie dotychczas wyznaczonego obowiązującym planem przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu. Mimo powyższego, organy aminy nie powinny odstępować od umożliwienia realizacji na objętym projektem obszarze zabudowy, w sposób dający pogodzić się m.in. z zasadą ładu przestrzennego i zasadą proporcjonalności. Wymagania ładu przestrzennego nakładają na organy gminy obowiązek planowania harmonijnej zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>Kategoria „ładu przestrzennego” w rozumieniu zasady działania wskazuje, że gmina gospodarując przestrzenią musi wziąć pod uwagę szereg czynników, w tym: przede wszystkim dotychczasowe zasady zagospodarowania terenów, położenie obszaru w strukturze osadniczej gminy, gęstość zabudowy, rozmieszczenie i wielkość działek, tak aby pomiędzy wszystkimi elementami przestrzeni zachować równowagę i racjonalnie ją wykorzystać.</p> <p>Intencją Zgłaszającego uwagi jest wypracowanie takich ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Starego Puszczykowa, które z jednej strony umożliwią mu racjonalne zagospodarowanie Nieruchomości stanowiących przedmiot jego własności, z drugiej natomiast uwzględnią wymogi ładu przestrzennego na terenie Starego Puszczykowa.</p>				<p>sywnym zagospodarowaniem.</p> <p>W planie przyjmuje się jako główną zasadę w celu utrzymania ładu przestrzennego – lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej. Zapis ten dotyczy całego obszaru objętego projektem miejscowego planu. Nie ma możliwości lokalizacji kilku budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej.</p>
--	--	--	---	--	--	--	---

			<p>Spółka podkreśla, że wnioskowane przez nią zmiany w żaden sposób nie wpłyną negatywnie na ład przestrzenny, a pozwolą na racjonalne wykorzystanie Nieruchomości. Wnioskowane zmiany są zgodne z przepisami prawa oraz wymogami ładu przestrzennego i nie kolidują z przewidywanym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. Wręcz przeciwnie, komponują się z istniejącą zabudową i stanowią odpowiedź na zapotrzebowanie na nowe inwestycje w tej lokalizacji.</p> <p>W tym miejscu, szczegółowo odnosząc się do wnioskowanych zmian, należy podkreślić, że określenie w projekcie mpzp minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na terenie 6MN3 na poziomie 3000 m<sup>2</sup> nie będzie komponować się z istniejącą zabudową, a przez co naruszać będzie wymogi ładu przestrzennego. Ustalenie przedmiotowej wartości na (wnioskowanym przez Zgłaszającego uwagi), poziomie 1000 m<sup>2</sup> będzie stanowiło naturalną konsekwencję planistyczną dla istniejących podziałów nieruchomości na tym terenie.</p> <p>Ponadto, wskazać należy, że ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na terenie 6MN3 na poziomie 3000 m<sup>2</sup>, podczas gdy ten sam wskaźnik na terenach: 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1, 9MN1, 11MN1, 12MN1, 13MN1, 14MN1, 15MN1 i 16MN1 (terenach o takich samym przeznaczeniu) ustalono na poziomie 1000 m<sup>2</sup>, nie znajduje żadnego uzasadnienia i tym samym narusza wynikającą z konstytucji zasadę równości.</p> <p>Zgłaszający uwagi pragnie podkreślić również, że zapis projektu planu, dotyczący ustalenia maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 600 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego, przy zachowaniu minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na poziomie 60% powierzchni działki stanowi całkowite zaprzeczenie zasady proporcjonalności. Takie ukształtowanie parametrów nowej zabudowy całkowicie zablokuje jakkolwiek przyszłe inwestycje na Nieruchomościach Spółki. Powyższe stanowi błędne, niczym nieuzasadnione i nadmierne ograniczenie prawa własności.</p> <p>Wskazać należy także, że ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na obszarze 6MN3 w sposób oznaczony w projekcie planu, ogranicza, a wręcz uniemożliwia korzystanie z Nieruchomości Zgłaszającego uwagi, a tym samym nadmiernie ogranicza jego prawo własności. Powyższe całkowicie zablokuje bowiem zagospodarowanie powstałej w wyniku dokonanego zgodnie z prawem (aczkolwiek pominiętego przez gminę) podziału działki nr 413/7. Legalnie wydzielona działka nr 413/14, znajdująca się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, powinna móc zostać zagospodarowana zgodnie z</p>				
--	--	--	---	--	--	--	--

			<p>owym przeznaczeniem. Projektowana w mpzp nieprzekraczalna linia zabudowy powyższe całkowicie uniemożliwia.</p> <p>Ponadto, proponowany przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy nie wynika z uwarunkowań przestrzennych i został wyznaczony w sposób niekonsekwentny w stosunku do terenów sąsiednich, naruszając tym samym zasadę równości. W tym względzie pomocniczo należy odwołać się do § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu</p> <p>o zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Projektowana linia zabudowy nie stanowi kontynuacji projektowanej na działkach sąsiednich linii (lecz stanowi uskok).</p> <p>Wskazania wymaga również, że ograniczenie możliwości lokowania na działkach budowlanych leżących na terenie 6MN3 maksymalnie jednego budynku mieszkalnego - niezależnie od wielkości działki stanowi nadmierne ograniczenie prawa własności, a przy tym narusza zasadę równości. Konieczne jest (jak wskazano na wstępie) uzależnienie liczby budynków możliwych do sytuowania na działkach w tym obszarze w zależności od wielkości działek, na których mają zostać sytuowane. Brak takiego wskaźnika oznaczać będzie, że identycznie potraktowane zostaną działki o małej powierzchni (np. 800 m<sup>2</sup>) jak i działki duże (np. o powierzchni 3000 m<sup>2</sup>). Powyższe przeczy przy tym racjonalnemu wykorzystaniu przedmiotowych działek, a (jak zostało podkreślone) do uwzględniania tego czynnika przy ustaleniu przepisów mpzp zobowiązana jest gmina.</p> <p>Stosownie do przytoczonych naruszeń zasady równości, podkreślić należy, że zgodnie z art. 32 ust. 2 Konstytucji RP wszyscy są wobec prawa równi oraz wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władzę publiczną. Istota zasady równości polega na tym, że wszystkie podmioty prawa charakteryzujące się daną cechą istotną w równym stopniu, mają być traktowane równo. W myśl wykładni art. 32 Konstytucji RP, osoby znajdujące się w takiej samej lub podobnej sytuacji należy traktować tak samo, natomiast osoby znajdujące się w odmiennej sytuacji należy traktować odmiennie.</p> <p>Trybunał Konstytucyjny wyróżnia dwa elementy zasady równości. Po pierwsze nakaz równego traktowania przez władzę publiczną w procesie stosowania prawa oraz, po drugie równość w prawie oznaczającą nakaz kształtowania prawa z uwzględnieniem zasady równości. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>„różnicowanie sytuacji prawnej obywateli jest sprzeczne z Konstytucją RP, 8 1 jeżeli traktuje się w sposób różny podmioty lub sytuacje podobne, a takie różnice traktowania nie znajdują należytego uzasadnienia konstytucyjnego”.</p> <p>W niniejszej sprawie z jednej strony ustalenie zróżnicowanych parametrów zabudowy na podobnych działkach, z drugiej brak różnicowania (możliwości zabudowy) w zależności od wielkości działki (tj. istotnej cechy relewantnej), przesądza o naruszeniu konstytucyjnej zasady równości<sup>3</sup>.</p> <p>Na koniec wypada dodać, że uwzględnienie niniejszych uwag uchroni budżet gminy Puszczykowo przed wypłatą odszkodowań z tytułu spadku wartości Nieruchomości należących do Zgłaszającego uwagi na skutek wejścia w życie planu miejscowego, do którego bez wątpienia dojdzie na skutek przyjęcia planu w aktualnym kształcie. Okoliczność ta nie może być przez organ gminy bagatelizowana.</p>					
7.	17.08.2018 r.	AP 62-040 Puszczykowo	<p>[wnioskowana] Działka jest zatwierdzona jako budowlana od roku 1937 bez ograniczeń.</p> <p>W aktualnie proponowanym planie nadal widnieje zakaz zabudowy na części działki. Ogranicza to możliwości zagospodarowania terenu. Obniża znacznie wartość działki.</p> <p>W związku z tym ponownie wnoszę o zmniejszenie zakazu zabudowy na granicy z sąsiadami.</p> <p>Działka jest równa, dwupoziomowa, graniczy z działkami budowlanymi wraz z ulicą.</p>	Działka nr 437/4, Działka nr 500/8	17MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	-	X	Linia zabudowy została wytyczona na podstawie istniejących uwarunkowań terenu, ze szczególnym poszanowaniem istniejącego drzewostanu oraz struktury własności.
8.	17.08.2018 r.	RB, KB 62-040 Puszczykowo	1. Sprzeciw wobec zaproponowanego ciągu pieszego i/ pieszorowerowego, łączącego ul. Boczna z ul. Rolną – wnioskujemy zachowanie nieprzejezdnej (ślepej) ulicy Bocznej.	Ciąg pieszorowerowy na terenie oznaczonym symbolem 16MN2	16MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	-	X	Zaproponowany przebieg ciągu pieszorowerowego na terenie 16MN2 nie jest obligatoryjny, stanowi jedynie propozycję połączenia pieszego istniejących ulic Rolnej z Boczna.
			2. Wnioskujemy o zakaz funkcji innej niż mieszkaniowa jednorodzinna bez jakichkolwiek usług lub budynków usługowych w ramach nowo projektowanych obszarów w rejonie Puszczykowo Stare.	Cały obszar opracowania	<b>Cały obszar objęty planem.</b>	-	X	Całkowity zakaz lokalizacji usług byłby bezpodstawny. 90% powierzchni terenu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a w pozostałej części pod funkcję mieszkaniowo-usługową z zastrzeżeniem usług nieuciążliwych.
			4. Sprzeciw wobec zapisu o dopuszczeniu powierzchni zabud. garażowo-gospodarczej do 100 m <sup>2</sup> , wnioskujemy zapis o dopuszczeniu powierzchni zabudowy gospodarczo-garażowej max. 40 m <sup>2</sup> o wysokości nie większej niż 3,5 m na obszarze całego miasta Puszczykowa a zwłaszcza w rejonie ark. 1-18 cz. A (ul. Bocznej i w całym obszarze 15MN2)	Cały obszar opracowania, w szczególności 15MN2	15MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	-	X	Powierzchnia budynków wynika z przeprowadzonej analizy urbanistycznej i jest to maksymalna wielkość możliwa do realizacji na każdej działce budowlanej.
			5. Sprzeciw wobec dopuszczenia jakiegokolwiek zabudowy wielorodzinnej lub zabudowy wielolokalowej (z wyłączeniem max. budynków mieszkaniowych dwu lokalowych) na terenie całego miasta Puszczykowa,	Cały obszar opracowania, w szczególności: MW	MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem U/MW – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej	-	X	W planie adaptuje się istniejącą zabudowę wielorodzinna, występująca na terenie MW oraz na U/MW. Są to tereny należące do gminy, dla których



		ponieważ przyczyni się to do pogorszenia warunków życia oraz obniżenia wartości rynkowej istniejących nieruchomości – jesteśmy za utrzymaniem dotychczasowego charakteru przestrzennego miasta.	U/MW	wielorodzinnej			utrzymuje się funkcji mieszkań komunalnych.
		6. Sprzeciw wobec dopuszczenia budynków gospodarczych lub gospodarczo-garazowych o powierzchni 100 m <sup>2</sup> i wysokości 6,0 m, ponieważ zmieni to całkowicie charakter miasta.	Cały obszar opracowania	§ 4 pkt 14: na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2, MN3) ograniczenie łącznej powierzchni zabudowy budynkami gospodarczo-garazowymi do 100,0 m <sup>2</sup> dla każdej działki budowlanej; <b>oraz zapisy w § 8</b> dotyczące wysokości budynków garażowo-gospodarczych	-	X	Powierzchnia budynków wynika z przeprowadzonej analizy urbanistycznej i jest to maksymalna wielkość możliwa do realizacji na każdej działce budowlanej.
		7. Sprzeciw wobec zabud. wielorodzinnej, jej przebudowy/rozbudowy w rejonie całego Puszczykowa Starego.	MW U/MW	<b>MW</b> – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem <b>U/MW</b> – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	-	X	W planie adaptuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną, występującą na terenie MW oraz na U/MW. Są to tereny należące do gminy dla których utrzymuje się funkcji mieszkań komunalnych.
		8. Wnioskujemy o minimalną powierzchnię działek dla całego obszaru Puszczykowa Starego nie mniejszą niż 1200 m <sup>2</sup> .	Cały obszar opracowania	<b>Cały obszar opracowania planu</b>	-	X	Uwaga nieuwzględniona z powodu braku możliwości zastosowania minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek o powierzchni 1200 m <sup>2</sup> dla całego obszaru opracowania planu. Wynika to ze specyfiki i uwarunkowań obszaru objętego planem.
		9. Sprzeciw wobec dopuszczenia zab. usługowej – także sprzeciw wobec dopuszczenia rozbudowy/przebudowy/nadbudowy istniejącej zabudowy usługowej - na terenie całego Puszczykowa Starego	Tereny oznaczone symbolami MN/U, U/MW, U	<b>MN/U</b> – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, <b>U/MW</b> – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, <b>U</b> – tereny zabudowy usługowej, <b>Uo</b> – teren zabudowy usługowej - usług oświaty, oznaczony symbolem Uo, <b>Uks</b> – tereny zabudowy usługowej - usług sakralnych, <b>US</b> – tereny usług sportu i rekreacji	-	X	Plan ma na celu uporządkowanie stanu istniejącego. Wyznaczone w projekcie mpzp tereny usługowe wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania bądź są dopuszczeniem jej realizacji na poszczególnych działkach. W planie nie jest możliwe zlikwidowanie funkcji usługowej.
		10. Sprzeciw wobec dopuszczenia nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie całego Puszczykowa Starego.	Tereny oznaczone symbolem MN/U	<b>MN/U</b> – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, <b>U/MW</b> – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,	-	X	Plan ma na celu uporządkowanie stanu istniejącego. Wyznaczone w projekcie mpzp tereny usługowe wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania bądź są dopuszczeniem jej realizacji na poszczególnych działkach. W planie nie jest możliwe zlikwidowanie funkcji usługowej.

			11. Sprzeciw wobec zmniejszania pow. biologicznie czynnej mniejszej niż 60% (w propozycji 45%) – wnioskujemy utrzymanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej = 60% dla obszaru całego miasta –szczególnie rejonu Puszczykowo Stare.	Tereny oznaczone symbolami: U/MW, MN/U, U, Uo,	<b>MN/U</b> – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej – § 8 ust 12 pkt 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 45% powierzchni działki budowlanej; <b>U/MW</b> – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, § 8 ust 13, 14, 15, 16 pkt 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 45% powierzchni działki budowlanej; <b>U</b> – tereny zabudowy usługowej – § 8 ust 17, 18 pkt 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki budowlanej; <b>Uo</b> – teren zabudowy usługowej - usług oświaty – § 8 ust 19 pkt 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki budowlanej; <b>US</b> – tereny usług sportu i rekreacji – minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki budowlanej;	-	X	Określony wskaźnik udziału pow. biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów wynika z uwarunkowań poszczególnych działek.
			12. Wnosimy o zakaz nowych budynków: usługowych, mieszkaniowo-usługowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, mieszkaniowych wielorodzinnych, mieszkaniowych komunalnych – idąc w ślad za proponowanym zapisem w pkt.12 podpunkt 11) str.13 z wyłączeniem bud. gospodarczo-garażowych, garażowych o pow. max 40 m <sup>2</sup> i max. wys. 3,5 m. Sprzecznosc zapisów na str.13 w pkt. 11.	Cały obszar opracowania	<b>Cały obszar opracowania planu</b>	-	X	Brak podstaw prawnych do wprowadzenia takiego zakazu w planie. Studium uwarunkowań wyznacza politykę przestrzenną dla obszaru gminy. W obszarze opracowania wskazuje się istniejące jak również projektowane funkcje usługowe oraz zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wyznaczonym kierunkiem rozwoju określonym w Studium.
			13. Sprzeciw dla braku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w zab. mieszkaniowo-usługowej, usługowej i wielorodzinnej – wnioskujemy o ustalenie minimum 60% pow. biol. czynnej na wszystkich działkach z planowaną nową zabudową - wnioskujemy o usunięcie tych funkcji w ogóle!!!!	Tereny oznaczone symbolami MN/U MW U/MW U	<b>Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych funkcji wyznaczonych w planie.</b>	-	X	Wskaźniki zostały określone dla wszystkich poszczególnych funkcji w planie.
9.	20.08.2018 r.	JK 62-040 Puszczykowo	1. W projekcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w paragrafie 12 w zakresie zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono w pkt 7 w zakresie liczby miejsc postojowych: <i>a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach;</i> <i>b) dla budynków wielorodzinnych – min. 1,5 miejsca dla lokalu mieszkalnego wliczając miejsca postojowe w garażach.</i>	Cały obszar opracowania	<b>Zapisy odnoszące się do całego obszaru opracowania, w szczególności:</b> <b>§ 12:</b> W zakresie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się: 7) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż <b>a)</b> dla budynków mieszkalnych jednorod-	-	X	Plan wskazuje 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Przez budynek mieszkalny jednorodzinny zgodnie z przepisami prawa budowlanego należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie <b>nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych.</b>

		<p>Analiza powyższych zapisów wskazuje, iż autorzy projektu planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnili faktu, iż w ramach budynków mieszkalnych jednorodzinnych możliwe jest wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych. Zgodnie bowiem z art. 3 pkt 2a ustawy prawo budowlane, przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Jeżeli obecny zapis projektu nie zostanie zmieniony, wówczas możliwe będzie wybudowanie budynku dwulokalowego (a więc zamieszkałego przez dwie rodziny), dla których dostępne będą tylko dwa miejsca postojowe. Trudno znaleźć uzasadnienie dla traktowania budynku dwulokalowego inaczej niż budynku wielorodzinnego.</p> <p>Powyższe zapisy wzbudzają również zdziwienie z perspektywy treści planów zagospodarowania przestrzennego uchwalanych przez Miasto Puszczykowo w poprzednich latach. Potwierdzeniem, iż Miasto Puszczykowo dostrzegало konieczność tworzenia minimum 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal jest plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przykładowo uchwałą nr 171/12/VI z dnia 23 października 2012 r., w którym narzucono „<i>nakaz zapewnienia nie mniej niż 2 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na jeden dom mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe dodatkowo, w przypadku drugiego lokalu mieszkalnego...</i>”.</p> <p>W sytuacji, gdy w danej inwestycji zostaną wyodrębnione dwa lokale, nie tylko normatywy parkingowe, ale nawet doświadczenie życiowe wskazuje, że minimalna liczba użytkowanych samochodów przy takiej inwestycji wyniesie 3, a w wariancie najbardziej prawdopodobnym 4 samochody. Należy pamiętać, iż obecnie statystycznie na każdą rodzinę przypada co najmniej 1,5 samochodu. Biorąc jednocześnie pod uwagę, iż obszar objęty planem oddalony jest o ponad 10 km od centrum Poznania, jak i w niektórych miejscach ponad 2,5 km od centrum samego Puszczykowa, jak również publiczna komunikacja zastępcza jest ograniczona, jest oczywiste, iż każda rodzina zamieszkująca teren objęty planem posiadać będzie przynajmniej 2 samochody.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, należy zwiększyć minimalną liczbę miejsc postojowych przynajmniej dla terenów, w których obecnie dominuje zabudowa rezydencjalna.</p> <p>Ponadto, trudna do zaakceptowania jest rezygnacja z wymogu lokalizacji miejsc postojowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, w stosunku do budownictwa wielorodzinne-</p>	<p>dzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach;</p> <p><b>b)</b> dla budynków wielorodzinnych – min. 1,5 miejsca dla lokalu mieszkalnego wliczając miejsca postojowe w garażach.</p>	<p>Zatem ustalenia przyjęte w planie zapewniają dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przypadku dwóch lokali mieszkalnych – 2 miejsca postojowe.</p> <p>Na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania oraz obowiązujących dokumentów dla obszaru objętego planem przyjęto w/w wskaźniki, będące kontynuacją przyjętych zasad zagospodarowania – analogicznie dla poszczególnych funkcji (MN/U, MW, U/MW).</p>
--	--	--	--	---

		<p>go. Przy obecnym zapisie w projekcie, możliwe będzie wzniesienie budynku wielorodzinnego na działce, na której nie będzie żadnych miejsc postojowych, zaś wszelkie miejsca niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę będą tylko tymczasowo dzierżawione. Można oczekiwać, że następnie, po skomercjalizowaniu danego budynku, umowy dzierżawy zostaną po prostu rozwiązane, zaś mieszkańcy budynku wielorodzinnego będą zmuszeni szukać miejsc postojowych na sąsiednich ulicach, pod domami sąsiadów.</p> <p>Wreszcie należy podkreślić, że obecnie zabudowa jednorodzinna zdominowana jest przez deweloperów. Deweloperzy skupują wszelkie wolne działki w celu budowy na nich budynków jednorodzinnych, dwulokalowych (jeżeli to możliwe dokonują kolejnych wtórnych podziałów). Dla dewelopera zakup działki na terenie Puszczykowa będzie miał sens ekonomiczny jedynie wówczas, gdy na danej działce możliwe będzie wybudowanie dwulokalowego budynku, a najlepiej kilku. W takiej bowiem sytuacji koszt nabycia działki zostanie rozłożony na kilku nabywców mieszkań. Zwiększenie więc liczby wymaganych miejsc postojowych jest jedyną możliwością obrony przed upowszechnieniem się w Puszczykowie zabudowy de facto „bliźniaczej” w formie budynków dwulokalowych wnoszonych przez deweloperów. Deweloperzy z reguły nie będą bowiem w stanie zapewnić więcej niż dwóch miejsc postojowych w sytuacji, gdy wzniosą budynek dwulokalowy, a dodatkowo dokonają jeszcze wtórnego podziału działki.</p> <p>Jeżeli władze Puszczykowo są zainteresowane obroną rezydencjonalnego charakteru Puszczykowa, zachowaniem wartości działek mieszkańców, wówczas należy zwiększyć wymaganą liczbę miejsc postojowych. W przeciwnym wypadku należy liczyć się z tym, że zabudowa w Puszczykowie zacznie przypominać zabudowę w Mosinie, gdzie praktycznie każdy nowy budynek jest „bliźniakiem”.</p> <p>Potwierdzeniem powyższego zagrożenia jest przykładowo inwestycja zwana „Sowią Strefą”, gdzie deweloper dąży do wybudowania na jednej działce 3 „półworków” architektonicznych, które de facto są bliźniakami: [zdjęcie].</p> <p><b>Wnoszę o następujące brzmienie par. 12 pkt 7) lit a) i b) projektu:</b></p> <p><b>a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych — nakaz zapewnienia nie mniej niż 2 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na jeden dom mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe dodatkowo, w przypadku drugiego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytułu prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach;</b></p> <p><b>b) dla budynków wielorodzinnych — nakaz zapewnienia nie mniej niż 1,5 stanowisk postojowych</b></p>				
--	--	---	--	--	--	--

			<p>dla samochodu osobowego dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach.</p> <p>2. Zupełnie niezrozumiałe jest dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej. Taki zapis ponownie stanowiłby istotne ułatwienie dla deweloperów przy wznoszeniu budynków w „dwulokalowych” czyli de facto bliźniaków. Wznoszenie garaży przy granicach działek również zaburzyłoby rezydencjonalny charakter Puszczykowa. Budynki gospodarczo garażowe powinny być wnoszone na takich samych zasadach, jak każdy inny budynek, tj. zgodnie z odrębnymi przepisami, przez które należy rozumieć par. 12 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którym budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:</p> <p>a) 4m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy;</p> <p>b) 3m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.</p> <p><b>Wnoszę o nadanie następującej treści par. 4 pkt 7) projektu:</b></p> <p><b>7) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach, o ile nie ustalono inaczej w §8.</b></p>	Cały obszar opracowania	<p><b>Zapisy odnoszące się do całego obszaru opracowania, w szczególności:</b></p> <p><b>§ 4:</b> W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:</p> <p>7) Dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, o ile nie ustalono inaczej w § 8;</p>	-	X	Projekt planu porządkuje istniejące zagospodarowanie terenu, przy uwzględnieniu istniejącej zabudowy, podziału na działki budowlane, uwarunkowań przyrodniczych, układu drogowego. Zapisy dotyczące dopuszczenia lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych przy granicy i w odległości 1,5 m od działki sąsiedniej wynikają z obecnego charakteru zabudowy występującego w obszarze planu. Nie umożliwiają realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
10.	20.08.2018 r.	MW 62-040 Puszczykowo	<p>1. W projekcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w paragrafie 12 w zakresie zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono w pkt 7 w zakresie liczby miejsc postojowych:</p> <p>a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach;</p> <p>b) dla budynków wielorodzinnych – min. 1,5 miejsca dla lokalu mieszkalnego wliczając miejsca postojowe w garażach.</p> <p>Analiza powyższych zapisów wskazuje, iż autorzy projektu planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnili faktu, iż w ramach budynków mieszkalnych jednorodzinnych możliwe jest wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych. Zgodnie bowiem z art. 3 pkt 2a ustawy prawo budowlane, przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej,</p>	Cały obszar opracowania	<p><b>Zapisy odnoszące się do całego obszaru opracowania, w szczególności:</b></p> <p><b>§ 12:</b> W zakresie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:</p> <p>7) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż</p> <p>a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach;</p> <p>b) dla budynków wielorodzinnych – min. 1,5 miejsca dla lokalu mieszkalnego wliczając miejsca postojowe w garażach.</p>	-	X	Plan wskazuje 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Przez budynek mieszkalny jednorodzinny zgodnie z przepisami prawa budowlanego należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie <b>nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych</b> . Zatem ustalenia przyjęte w planie zapewniają dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przypadku dwóch lokali mieszkalnych – 2 miejsca postojowe. Na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania oraz obowiązujących dokumentów dla obszaru objęte-

		<p>szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Jeżeli obecny zapis projektu nie zostanie zmieniony, wówczas możliwe będzie wybudowanie budynku dwu-lokalowego (a więc zamieszkałego przez dwie rodziny), dla których dostępne będą tylko dwa miejsca postojowe. Trudno znaleźć uzasadnienie dla traktowania budynku dwu-lokalowego inaczej niż budynku wielorodzinnego.</p> <p>Powyzsze zapisy wzbudzają również zdziwienie z perspektywy treści planów zagospodarowania przestrzennego uchwalanych przez Miasto Puszczykowo w poprzednich latach. Potwierdzeniem, iż Miasto Puszczykowo dostrzegало konieczność tworzenia minimum 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal jest plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przykładowo uchwałą nr 171/12/VI z dnia 23 października 2012 r., w którym narzucono „<i>nakaz zapewnienia nie mniej niż 2 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na jeden dom mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe dodatkowo, w przypadku drugiego lokalu mieszkalnego...</i>”.</p> <p>W sytuacji, gdy w danej inwestycji zostaną wyodrębnione dwa lokale, nie tylko normatywy parkingowe, ale nawet doświadczenie życiowe wskazuje, że minimalna liczba użytkowanych samochodów przy takiej inwestycji wyniesie 3, a w wariancie najbardziej prawdopodobnym 4 samochody. Należy pamiętać, iż obecnie statystycznie na każdą rodzinę przypada co najmniej 1,5 samochodu. Biorąc jednocześnie pod uwagę, iż obszar objęty planem oddalony jest o ponad 10 km od centrum Poznania, jak i w niektórych miejscach ponad 2,5 km od centrum samego Puszczykowa, jak również publiczna komunikacja zastępcza jest ograniczona, jest oczywiste, iż każda rodzina zamieszkująca teren objęty planem posiadać będzie przynajmniej 2 samochody.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, należy zwiększyć minimalną liczbę miejsc postojowych przynajmniej dla terenów, w których obecnie dominuje zabudowa rezydencjalna.</p> <p>Ponadto, trudna do zaakceptowania jest rezygnacja z wymogu lokalizacji miejsc postojowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytułu prawny, w stosunku do budownictwa wielorodzinnego. Przy obecnym zapisie w projekcie, możliwe będzie wzniesienie budynku wielorodzinnego na działce, na której nie będzie żadnych miejsc postojowych, zaś wszelkie miejsca niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę będą tylko tymczasowo dzierżawione. Można oczekiwać, że następnie, po skomercjalizowaniu danego budynku, umowy dzierżawy zostaną po prostu rozwiązane, zaś mieszkańcy budynku wieloro-</p>				go planem przyjęto w/w wskaźniki, będące kontynuacją przyjętych zasad zagospodarowania – analogicznie dla poszczególnych funkcji (MN/U, MW, U/MW).
--	--	---	--	--	--	--

		<p>dziennego będą zmuszeni szukać miejsc postojowych na sąsiednich ulicach, pod domami sąsiadów.</p> <p>Wreszcie należy podkreślić, że obecnie zabudowa jednorodzinna zdominowana jest przez deweloperów. Deweloperzy skupują wszelkie wolne działki w celu budowy na nich budynków jednorodzinnych, dwu-lokalowych (jeżeli to możliwe dokonują kolejnych wtórnych podziałów). Dla dewelopera zakup działki na terenie Puszczykowa będzie miał sens ekonomiczny jedynie wówczas, gdy na danej działce możliwe będzie wybudowanie dwu-lokalowego budynku, a najlepiej kilku. W takiej bowiem sytuacji koszt nabycia działki zostanie rozłożony na kilku nabywców mieszkań. Zwiększenie więc liczby wymaganych miejsc postojowych jest jedyną możliwością obrony przed upowszechnieniem się w Puszczykowie zabudowy de facto „bliźniaczej” w formie budynków dwu-lokalowych wznoszonych przez deweloperów. Deweloperzy z reguły nie będą bowiem w stanie zapewnić więcej niż dwóch miejsc postojowych w sytuacji, gdy wzniosą budynek dwu-lokalowy, a dodatkowo dokonają jeszcze wtórnego podziału działki.</p> <p>Jeżeli władze Puszczykowo są zainteresowane obroną rezydencjonalnego charakteru Puszczykowa, zachowaniem wartości działek mieszkańców, wówczas należy zwiększyć wymaganą liczbę miejsc postojowych. W przeciwnym wypadku należy liczyć się z tym, że zabudowa w Puszczykowie zacznie przypominać zabudowę w Mosinie, gdzie praktycznie każdy nowy budynek jest „bliźniakiem”.</p> <p>Potwierdzeniem powyższego zagrożenia jest przykładowo inwestycja zwana „Sowią Strefą”, gdzie deweloper dąży do wybudowania na jednej działce 3 „pottworków” architektonicznych, które de facto są bliźniakami: [zdjęcie].</p> <p><b>Wnoszę o następujące brzmienie par. 12 pkt 7) lit a) i b) projektu:</b></p> <p><b>a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych — nakaz zapewnienia nie mniej niż 2 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na jeden dom mieszkalny oraz I miejsce postojowe dodatkowo, w przypadku drugiego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytułu prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach;</b></p> <p><b>b) dla budynków wielorodzinnych — nakaz zapewnienia nie mniej niż 1,5 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytułu prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach.</b></p>					
		<p>2. Zupełnie niezrozumiałe jest dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garazowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej. Taki zapis ponownie stanowiłby istotne</p>	Cały obszar opracowania	<b>Zapisy odnoszące się do całego obszaru opracowania, w szczególności:</b> § 4: W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:	-	X	Projekt planu porządkuje istniejące zagospodarowanie terenu, przy uwzględnieniu istniejącej zabudowy, podziału na działki budowlane, uwa-

			<p>ułatwienie dla deweloperów przy wznoszeniu budynków w „dwulokalowych” czyli de facto bliźniaków. Wznoszenie garaży przy granicach działek również zaburzyłoby rezydencjonalny charakter Puszczykowa. Budynki gospodarczo garażowe powinny być wnoszone na takich samych zasadach, jak każdy inny budynek, tj. zgodnie z odrębnymi przepisami, przez które należy rozumieć par. 12 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którym budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:</p> <p>a) 4m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy;</p> <p>b) 3m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.</p> <p><b>Wnoszę o nadanie następującej treści par. 4 pkt 7) projektu:</b></p> <p><b>7) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach, o ile nie ustalono inaczej w §8.</b></p>	7) Dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, o ile nie ustalono inaczej w § 8;			<p>runkowań przyrodniczych, układu drogowego. Zapisy dotyczące dopuszczenia lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych przy granicy i w odległości 1,5 m od działki sąsiedniej wynikają z obecnego charakteru zabudowy występującego w obszarze planu. Nie umożliwiają realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.</p>	
12.	20.08.2018 r.	AJ 62-002 Suchy Las	<p>Jako właściciel działki nr 288/3 w Puszczykowie znajdującej się na terenie oznaczonym symbolem 3MN3 na rysunku stanowiącym załącznik do projektu Uchwały Rady Miasta Puszczykowa w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie w obrębie Puszczykowo Stare arkusze 1 - 18 - część A - po zapoznaniu się z ww. projektem - wnioskuję o wprowadzenie następujących zmian:</p> <p>Zmianę rysunku planu polegającą na zastąpieniu obszaru 3aMN3 oznaczeniem 3MN3 oraz usunięcie zapisu: § 8 pkt. 9.9) d)</p> <p>Uzasadnienie: zgodnie z założeniami planu zagospodarowania minimalna powierzchnia wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>. Nieuzasadnione jest stosowanie innej zasady, pozwalającej na wydzielenie działki budowlanej o znacznie mniejszej powierzchni w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Narodowego i w sytuacji gdy dzielony teren pozwala na utworzenie kilku działek powyżej 3000 m<sup>2</sup>. Wszystkie działki w bezpośrednim sąsiedztwie i w najbliższej okolicy mają powierzchnię znacznie przekraczającą 3000 m<sup>2</sup>. Teren z którego został wydzielony obszar 3aMN3 należy podzielić stosując tę samą zasadę.</p> <p>Puszczykowo ma charakter rezydencjonalny i</p>	Teren oznaczony symbolem 3aMN3	§9, ust. 9: minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: a) dla terenów 7MN3, 9MN3 - 1500 m <sup>2</sup> ; b) dla terenów 3MN3, 4MN3, 5MN3, 6MN3, 6bMN3, 8MN3, 13MN3, 14MN3, 15MN3, 16MN3 – 3000 m <sup>2</sup> ; c) dla terenu 10MN3 – 2000 m <sup>2</sup> ; <b>d) dla terenu 3aMN3 – 2500 m<sup>2</sup>;</b> e) dla terenu 6aMN3 – 2500 m <sup>2</sup> , po połączeniu działki o nr ewid. 391 z częścią działki o nr ewid. 392/1;	-	X	<p>Podział na działki budowlane wynika z analizy urbanistycznej oraz obowiązujących dokumentów planów miejscowych. Ponadto są wynikiem wypracowanych wielkości uzgodnionych z organem WPN.</p>



			szczególnie w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Narodowego należy zachować ten walor nie stosując wyjątków w nieuzasadnionych przypadkach.					
13.	20.08.2018 r.	AS 62-040 Puszczkowo	<p>1. W projekcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w paragrafie 12 w zakresie zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono w pkt 7 w zakresie liczby miejsc postojowych:</p> <p>a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach;</p> <p>b) dla budynków wielorodzinnych – min. 1,5 miejsca dla lokalu mieszkalnego wliczając miejsca postojowe w garażach.</p> <p>Analiza powyższych zapisów wskazuje, iż autorzy projektu planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnili faktu, iż w ramach budynków mieszkalnych jednorodzinnych możliwe jest wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych. Zgodnie bowiem z art. 3 pkt 2a ustawy prawo budowlane, przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Jeżeli obecny zapis projektu nie zostanie zmieniony, wówczas możliwe będzie wybudowanie budynku dwulokalowego (a więc zamieszkałego przez dwie rodziny), dla których dostępne będą tylko dwa miejsca postojowe. Trudno znaleźć uzasadnienie dla traktowania budynku dwulokalowego inaczej niż budynku wielorodzinnego.</p> <p>Powyższe zapisy wzbudzają również zdziwienie z perspektywy treści planów zagospodarowania przestrzennego uchwalanych przez Miasto Puszczkowo w poprzednich latach. Potwierdzeniem, iż Miasto Puszczkowo dostrzegало konieczność tworzenia minimum 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal jest plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przykładowo uchwałą nr 171/12/VI z dnia 23 października 2012 r., w którym narzucono „<i>nakaz zapewnienia nie mniej niż 2 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na jeden dom mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe dodatkowo, w przypadku drugiego lokalu mieszkalnego...</i>”.</p> <p>W sytuacji, gdy w danej inwestycji zostaną wyodrębnione dwa lokale, nie tylko normatywy parkingowe, ale nawet doświadczenie życiowe wskazuje, że minimalna liczba użytkowanych samochodów przy takiej inwestycji wyniesie 3, a w wariancie najbardziej prawdopodobnym 4 samochody. Należy pamiętać, iż</p>	Cały obszar opracowania	<p><b>Zapisy odnoszące się do całego obszaru opracowania, w szczególności:</b></p> <p>§ 12: W zakresie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:</p> <p>7) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż</p> <p>a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach;</p> <p>b) dla budynków wielorodzinnych – min. 1,5 miejsca dla lokalu mieszkalnego wliczając miejsca postojowe w garażach.</p>	-	X	<p>Plan wskazuje 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Przez budynek mieszkalny jednorodzinny zgodnie z przepisami prawa budowlanego należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie <b>nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych</b>.</p> <p>Zatem ustalenia przyjęte w planie zapewniają dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przypadku dwóch lokali mieszkalnych – 2 miejsca postojowe.</p> <p>Na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania oraz obowiązujących dokumentów dla obszaru objętego planem przyjęto w/w wskaźniki, będące kontynuacją przyjętych zasad zagospodarowania – analogicznie dla poszczególnych funkcji (MN/U, MW, U/MW).</p>

<p>obecnie statystycznie na każdą rodzinę przypada co najmniej 1,5 samochodu. Biorąc jednocześnie pod uwagę, iż obszar objęty planem oddalony jest o ponad 10 km od centrum Poznania, jak i w niektórych miejscach ponad 2,5 km od centrum samego Puszczykowa, jak również publiczna komunikacja zastępcza jest ograniczona, jest oczywiste, iż każda rodzina zamieszkująca teren objęty planem posiadać będzie przynajmniej 2 samochody.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, należy zwiększyć minimalną liczbę miejsc postojowych przynajmniej dla terenów, w których obecnie dominuje zabudowa rezydencjalna.</p> <p>Ponadto, trudna do zaakceptowania jest rezygnacja z wymogu lokalizacji miejsc postojowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytułu prawny, w stosunku do budownictwa wielorodzinnego. Przy obecnym zapisie w projekcie, możliwe będzie wzniesienie budynku wielorodzinnego na działce, na której nie będzie żadnych miejsc postojowych, zaś wszelkie miejsca niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę będą tylko tymczasowo dzierżawione. Można oczekiwać, że następnie, po skomercjalizowaniu danego budynku, umowy dzierżawy zostaną po prostu rozwiązane, zaś mieszkańcy budynku wielorodzinnego będą zmuszeni szukać miejsc postojowych na sąsiednich ulicach, pod domami sąsiadów.</p> <p>Wreszcie należy podkreślić, że obecnie zabudowa jednorodzinna zdominowana jest przez deweloperów. Deweloperzy skupują wszelkie wolne działki w celu budowy na nich budynków jednorodzinnych, dwulokalowych (jeżeli to możliwe dokonują kolejnych wtórnych podziałów). Dla dewelopera zakup działki na terenie Puszczykowa będzie miał sens ekonomiczny jedynie wówczas, gdy na danej działce możliwe będzie wybudowanie dwulokalowego budynku, a najlepiej kilku. W takiej bowiem sytuacji koszt nabycia działki zostanie rozłożony na kilku nabywców mieszkań. Zwiększenie więc liczby wymaganych miejsc postojowych jest jedyną możliwością obrony przed upowszechnieniem się w Puszczykowie zabudowy de facto „bliźniaczej” w formie budynków dwulokalowych wnoszonych przez deweloperów. Deweloperzy z reguły nie będą bowiem w stanie zapewnić więcej niż dwóch miejsc postojowych w sytuacji, gdy wzniosą budynek dwulokalowy, a dodatkowo dokonają jeszcze wtórnego podziału działki.</p> <p>Jeżeli władze Puszczykowo są zainteresowane obroną rezydencjonalnego charakteru Puszczykowa, zachowaniem wartości działek mieszkańców, wówczas należy zwiększyć wymaganą liczbę miejsc postojowych. W przeciwnym wypadku należy liczyć się z tym, że zabudowa w Puszczykowie zacznie przypominać zabudowę w Mosinie, gdzie praktycznie każdy nowy budynek jest „bliźniakiem”.</p>						
---	--	--	--	--	--	--

		<p>Potwierdzeniem powyższego zagrożenia jest przykładowo inwestycja zwana „Sowią Strefą”, gdzie deweloper dąży do wybudowania na jednej działce 3 „postworków” architektonicznych, które de facto są bliźniakami: [zdjęcie].</p> <p><b>Wnoszę o następujące brzmienie par. 12 pkt 7) lit a) i b) projektu:</b></p> <p><b>a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych — nakaz zapewnienia nie mniej niż 2 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na jeden dom mieszkalny oraz I miejsce postojowe dodatkowo, w przypadku drugiego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytułu prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach;</b></p> <p><b>b) dla budynków wielorodzinnych — nakaz zapewnienia nie mniej niż 1,5 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytułu prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach.</b></p>					
		<p>2. Zupełnie niezrozumiałe jest dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garazowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej. Taki zapis ponownie stanowiłby istotne ułatwienie dla deweloperów przy wnoszeniu budynków w „dwulokalowych” czyli de facto bliźniaków. Wnoszenie garaży przy granicach działek również zaburzyłoby rezydencjonalny charakter Puszczykowa. Budynki gospodarczo-garazowe powinny być wnoszone na takich samych zasadach, jak każdy inny budynek, tj. zgodnie z odrębnymi przepisami, przez które należy rozumieć par. 12 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którym budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:</p> <p>a) 4m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy;</p> <p>b) 3m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.</p> <p><b>Wnoszę o nadanie następującej treści par. 4 pkt 7) projektu:</b></p> <p><b>7) lokalizację budynków gospodarczo-garazowych zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach, o ile nie ustalono inaczej w §8.</b></p>	Cały obszar opracowania	<b>Zapisy odnoszące się do całego obszaru opracowania, w szczególności:</b> <b>§ 4:</b> W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się: <b>7)</b> Dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garazowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, o ile nie ustalono inaczej w § 8;	-	X	Projekt planu porządkuje istniejące zagospodarowanie terenu, przy uwzględnieniu istniejącej zabudowy, podziału na działki budowlane, uwarunkowań przyrodniczych, układu drogowego. Zapisy dotyczące dopuszczenia lokalizacji budynków gospodarczo-garazowych przy granicy i w odległości 1,5 m od działki sąsiedniej wynikają z obecnego charakteru zabudowy występującej w obszarze planu. Nie umożliwiają realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
		<p>3. Wnoszę o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek na terenach MN1 z 1000 m<sup>2</sup> na 1200 m<sup>2</sup> – zapis o kolejnym obniżeniu wielkości działki bardzo na szkodę mieszkańców Puszczykowa, gdyż powoduje kolejne zagęszczenie zabudowy (które</p>	Tereny oznaczone symbolem MN1	MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	X	Wielkość działki została ustalona na podstawie opracowanej analizy dla całego obszaru względem intensywności zabudowy występującej w najbliższym sąsiedztwie.

		stanowi jedno z największych zagrożeń dla miasta), zwiększanie ruchu, hałasu i spadek wartości działek. Nie służy to nikomu prócz deweloperom. Obniży to jakość życia na Starym Puszczykowie.					
		4. Wnoszę o zakaz stosowania dachów płaskich we wszystkich nowych budynkach z wyjątkiem budynków gospodarczo-garazowych. Ponadto także o wyłączenie blachy z dozwolonych rodzajów poszycia dachowego. Dachy płaskie oraz blacha są obecnie stosowane w bardzo niskich stylem budynkach modernistycznych, które bardzo działają na szkodę Puszczykowi, szpecąc krajobraz i obniżając atrakcyjność tego miejsca. Zupełnie nie przystają do powszechnie oczekiwanego przez mieszkańców charakteru miasta.	Cały obszar opracowania	<b>Obszar opracowania planem</b>	-	X	Na obszarze objętym planem występują budynki z dachami płaskimi, zatem uwaga jest bezpodstawna z tytułu zachowania ładu przestrzennego.
		5. Wnoszę o zapisanie terenów 2MN3 jako terenów rolnych albo terenów zieleni bez możliwości zabudowy i bez możliwości podziałów. Teren ten obecnie jest polem i zmiana jego charakteru zaszkodziłaby Górnemu Puszczykowi, obniżając jakość życia mieszkańców okolicy poprzez zwiększenie ruchu, hałasu i obniżenie atrakcyjności krajobrazowej. Nie ma ponadto potrzeby wydzielenia nowych terenów pod zabudowę, bo wśród obecnych pozostaje od lat mnóstwo niewykorzystanych.	Tereny oznaczone symbolem 2MN3	<b>2MN3</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	X	Suikzp dla Miasta Puszczykowa określa kierunek dla tego terenu pod zabudowę mieszkaniową, oznaczoną symbolem M2. Przeznaczenie tego terenu w mpzp na funkcję rolną lub leśną byłaby niezgodna z ustaleniami Suikzpu.
		6. Wnoszę o wydzielenie: z terenu oznaczonego jako 6MN2 części obejmującej działki 253/16, 253/8, 253/9 i 253/18, z terenu oznaczonego jako 12MN2 części obejmującej działki 271/4, 271/7, 271/8, 271/9, 271/15 i 272, wobec których wnoszę o ich zaklasyfikowanie jako „Z – tereny zieleni naturalnej”. Teren ten obejmuje wyjątkowo cenny obszar „górek” Górnego Puszczykowa. Jakakolwiek zabudowa spowodowałaby ogromne zniszczenia przyrodnicze i krajobrazowe. Obszar ten jest ze względu na swoje walory bardzo ceniony przez mieszkańców nie tylko Górnego Puszczykowa i powinien być szczególnie chroniony. Powinien pozostać przy obecnej funkcji, tj. terenów zielonych bez prawa zabudowy, a jedynie z możliwością stawiania obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu oraz ścieżek pieszych i rowerowych. Ponadto, niezależnie od zapisów planu, w celu zabezpieczenia tych funkcji, jak również powszechnego korzystania z tych terenów przez mieszkańców, miasto powinno rozważyć możliwość ich wykupu (a przynajmniej ich części).	Teren oznaczony jako 6MN2 (części działek o numerach ewid.: 253/16, 253/8, 253/9 i 253/18) Teren oznaczony jako 12MN2 (części działek o nr ewid.: 271/4, 271/7, 271/8, 271/9, 271/15 i 272)	<b>6MN2</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej <b>12MN2</b> – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	X	Suikzp dla Miasta Puszczykowa określa kierunek dla tego terenu pod zabudowę mieszkaniową, oznaczoną symbolem M2. Przeznaczenie tego terenu w mpzp na funkcję zieleni naturalnej byłaby niezgodna z ustaleniami Suikzpu. Są to grunty prywatne – wyznaczenie zieleni naturalnej nie stanowiłby przestrzeni ogólnodostępnej.
		7. Wnoszę o zapisanie zakazu odlesienia wszystkich terenów realnie pokrytych lasem, niezależnie od formalnej klasyfikacji terenów w jakiegokolwiek ewidencji i o wprowadzenie wszelkich zapisów niezbędnych do realizacji tego celu.	Cały obszar opracowania	<b>Obszar opracowania planem</b>	-	X	Uwaga jest bezpodstawna. Przepisy szczegółowe i odrębne w zakresie ochrony przyrody i ochrony gruntów rolnych i leśnych regulują ich sposób zagospodarowania.

			<p>8. W stosunku do terenu 2KD-Dxs (trudno odczytać na mapie symbol – droga od ul. Krętej w dół) wnoszę o dopuszczenie lokalizacji schodów wraz z podjazdem dla wózków i rowerów. Wnoszę o zwiększenie minimalnej szerokości pieszo-jezdni do minimalnej dozwolonej prawem szerokości dla takiej trasy niestanowiącej dojazdu.</p> <p>Przedmiotowy obszar stanowi bardzo stromy kawałek drogi na Górne Puszczykowo. Schody są tam bardzo oczekiwane przez mieszkańców, co potwierdzali licznie 2 lata temu, gdy wniosek o ich budowę był składany do budżetu obywatelskiego. Jest to zbyt stromy obszar na budowę pieszo-jezdni, a tworzenie nasypu wiązałyby się z ogromnymi stratami przyrodniczymi i wielkimi kosztami. Wnoszę o dokonanie wszelkich zapisów niezbędnych do umożliwienia wybudowania tam schodów.</p>	Teren oznaczony symbolem 2KD-Dxs	<b>2KD-Dxs</b> – tereny dróg publicznych	-	X	Teren 2KD-Dxs stanowi teren drogi publicznej klasy dojazdowej z dopuszczeniem lokalizacji pieszo-jezdni w celu obsługi terenów bezpośrednio z nim sąsiadującymi. Plan nie wyklucza możliwości realizacji schodów oraz podjazdu dla wózków i rowerów ponieważ wskazuje funkcje terenu komunikacyjnego.
14.	20.08.2018 r.	MT 62-040 Puszczykowo	<p>1. zgłaszam uwagi do przedmiotowego projektu planu i stanowczo kwestionuję jego ustalenia przyjęte dla stanowiących własność Zgłaszającego uwagi Nieruchomości, w zakresie: maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków mieszkalnych z dachami płaskimi (nie więcej niż 7,5 metrów) na terenie oznaczonym symbolem 1MN3 i wnoszę o zwiększenie dopuszczalnej wysokości do 8,5 metrów;</p>	Teren oznaczony symbolem 1MN3	<b>1MN3</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	X	Wysokość budynków wynika z przeprowadzonej analizy urbanistycznej i jest to maksymalna wysokość możliwa do realizacji na każdej działce budowlanej.
			<p>2. zgłaszam uwagi do przedmiotowego projektu planu i stanowczo kwestionuję jego ustalenia przyjęte dla stanowiących własność Zgłaszającego uwagi Nieruchomości, w zakresie: maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków gospodarczo-garazowych z dachami płaskimi (nie więcej niż 3,5 metrów) na terenie oznaczonym symbolem 1MN3 i wnoszę o zwiększenie dopuszczalnej wysokości do 4,5 metrów;</p>	Teren oznaczony symbolem 1MN3	<b>1MN3</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	X	Wysokość budynków wynika z przeprowadzonej analizy urbanistycznej i jest to maksymalna wysokość możliwa do realizacji na każdej działce budowlanej.
			<p>3. zgłaszam uwagi do przedmiotowego projektu planu i stanowczo kwestionuję jego ustalenia przyjęte dla stanowiących własność Zgłaszającego uwagi Nieruchomości, w zakresie: maksymalnej powierzchni zabudowy przyjętej dla terenu oznaczonego symbolem 1MN3 na poziomie 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 600 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego, przy jednoczesnym wskaźniku minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznaczonego na poziomie 60% i wnoszę o obniżenie wskaźnika minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego z jednoczesnym podwyższeniem wskaźnika maksymalnej zabudowy oraz uzależnienie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy dla budynku mieszkalnego (obecnie na poziomie 600 m<sup>2</sup>) od powierzchni działki bądź jego całkowite usunięcie;</p>	Teren oznaczony symbolem 1MN3	<b>1MN3</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	X	Przyjęty w projekcie miejscowego planu wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (60%) na działkach na obszarze oznaczonym symbolem 1MN3 jest wynikiem specyfiki Miasta, a w szczególności rezydencjonalnego charakteru terenów położonych rejonie ulicy Morenowej, Łodowcowej, Myśliwskiej, Sowiej, Hotelowej, co wykazała przeprowadzona analiza całego obszaru objętego planem. W połączeniu z zapisami odnośnie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek na terenie 1MN3, a także możliwości lokowania i budynku mieszkalnego na tych terenach, parametr ten nie uniemożliwi przyszłych inwestycji. W związku z powyższym w projekcie

			4. zgłaszam uwagi do przedmiotowego projektu planu i stanowczo kwestionuję jego ustalenia przyjęte dla stanowiących własność Zgłaszającego uwagi Nieruchomości, w zakresie: niejasnych zapisów dotyczących możliwości lokalizacji na jednej działce położonej na terenie oznaczonym symbolem 1MN3, części gospodarczo-garazowej w budynku mieszkalnym i osobnego budynku gospodarczo-garazowego, a przy tym ograniczenia łącznej powierzchni budynków gospodarczo-garazowych do 100,0 m <sup>2</sup> dla każdej działki budowlanej i wnoszę o wyraźne wskazanie w zapisach mppz, że możliwym jest lokalizacja na jednej działce zarówno części gospodarczo-garazowej w budynku mieszkalnym i osobnego budynku gospodarczo-garazowego z jednoczesnym doprecyzowaniem czy przywołana maksymalna powierzchnia zabudowy dotyczy także części gospodarczo-garazowej czy wyłącznie osobnego budynku gospodarczo-garazowego. Ponadto wnoszę o uzależnienie maksymalnej powierzchni budynków gospodarczo-garazowych od wielkości działki, na której będą sytuowane z jednoczesnym podwyższeniem w/w wskaźnika.	Teren oznaczony symbolem 1MN3	§8: Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN3, 2MN3 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, z zakazem zabudowy bliźniaczej oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garazowego; 2) dopuszczenie lokalizacji części gospodarczo – garazowej w budynku mieszkalnym; 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 600 m <sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego; § 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład u przestrzennego, ustala się: 14) ograniczenie powierzchni zabudowy budynkami gospodarczo – garazowymi do 100,0 m <sup>2</sup> dla każdej działki budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2, MN3);	-	X	planu miejscowego nie uwzględnia się powyższej uwagi. Plan określa maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej. Wskazany procent zabudowy dotyczy zarówno powierzchni budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczo-garazowego. Ponadto ustalenia szczegółowe określają dla poszczególnych terenów maksymalne wielkości dla zabudowy. Plan dopuszcza możliwość posadowienia wolno stojącego budynku gospodarczo – garazowego o maksymalnej powierzchni 100 m <sup>2</sup> oraz niezależnie od tej powierzchni jest możliwe wygospodarowania części gospodarczo – garazowej w budynku mieszkalnym.
			5. zgłaszam uwagi do przedmiotowego projektu planu i stanowczo kwestionuję jego ustalenia przyjęte dla stanowiących własność Zgłaszającego uwagi Nieruchomości, w zakresie: nakazu stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym (par 4 pkt 5) i wnoszę o zastąpienie ww. nakazu, zakazem stosowania kolorów jaskrawych:	Cały obszar opracowania	§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład u przestrzennego, ustala się: 5) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;	-	X	Zasady ochrony ład u przestrzennego określają kolorystykę jaka należy stosować w obszarze opracowania planu. Wskazanie zakazu zastosowania kolorów jaskrawych na elewacji byłoby zbyt dużym uogólnieniem.
			6. zgłaszam uwagi do przedmiotowego projektu planu i stanowczo kwestionuję jego ustalenia przyjęte dla stanowiących własność Zgłaszającego uwagi Nieruchomości, w zakresie: braku podstawy prawnej wprowadzenia do projektu planu (§ 5 pkt 5) nakazu uwzględniania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego (dalej jako: WPN), a niezależnie od powyższego, braku wskazania ewentualnych ograniczeń funkcjonalno-przestrzennych w zagospodarowaniu nieruchomości, wynikających z położenia nieruchomości w otulinie WPN i wnoszę o usunięcie nakazu uwzględniania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego.	Cały obszar opracowania	§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, ustala się: 5) nakaz uwzględnienia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach odrębnych dla otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz obszarów Natura 2000 „Ostoja Wielkopolska” i „Ostoja Rogalińska” z uwagi na położenie obszaru objętego planem w ich granicach;	-	X	Zapis został wpisany na podstawie treści wniosku złożonego przez Dyrektora Wielkopolskiego Parku Narodowego.
15.	20.08.2018 r.	IM 62-040 Puszczykowo	Jako właściciel działki nr 288/4 w Puszczykowie znajdującej się na terenie oznaczonym symbolem 3MN3 na rysunku stanowiącym załącznik do projektu Uchwały Rady Miasta Puszczykowa w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w	Teren oznaczony symbolem 3aMN3	§9, ust. 9: minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: a) dla terenów 7MN3, 9MN3 - 1500 m <sup>2</sup> ; b) dla terenów 3MN3, 4MN3, 5MN3, 6MN3, 6bMN3, 8MN3, 13MN3, 14MN3, 15MN3, 16MN3 – 3000 m <sup>2</sup> ;	-	X	Podział na działki budowlane wynika z analizy urbanistycznej oraz obowiązujących dokumentów planów miejscowych. Ponadto są wynikiem wypracowanych wielkości uzgodnionych z organem WPN.

			<p>Puszczykowie w obrębie Puszczykowo Stare arkusze 1 - 18 - część A - po zapoznaniu się z ww. projektem - wnioskuję o wprowadzenie następujących zmian:</p> <p>Zmianę rysunku planu polegającą na zastąpieniu obszaru 3aMN3 oznaczeniem 3MN3 oraz usunięcie zapisu: § 8 pkt. 9.9) d)</p> <p>Uzasadnienie: zgodnie z założeniami planu zagospodarowania minimalna powierzchnia wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>. Nieuzasadnione jest stosowanie innej zasady, pozwalającej na wydzielenie działki budowlanej o znacznie mniejszej powierzchni w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Narodowego i w sytuacji gdy dzielony teren pozwala na utworzenie kilku działek powyżej 3000 m<sup>2</sup>. Wszystkie działki w bezpośrednim sąsiedztwie i w najbliższej okolicy mają powierzchnie znacznie przekraczającą 3000m<sup>2</sup>. Teren z którego został wydzielony obszar 3aMN3 należy podzielić stosując tę samą zasadę.</p> <p>Puszczykowo ma charakter rezydencjonalny i szczególnie w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Narodowego należy zachować ten walor nie stosując wyjątków w nieuzasadnionych przypadkach.</p>	<p>c) dla terenu 10MN3 – 2000 m<sup>2</sup>;  <b>d) dla terenu 3aMN3 – 2500 m<sup>2</sup>;</b>  e) dla terenu 6aMN3 – 2500 m<sup>2</sup>, po połączeniu działki o nr ewid. 391 z częścią działki o nr ewid. 392/1;</p>			
16.	21.08.2018 r.	KK, AK	<p>Jako właściciel działki nr 289/2 w Puszczykowie, po zapoznaniu się z projektem Uchwały Rady Miasta Puszczykowa w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie w obrębie Puszczykowo Stare arkusze 1 - 18 - część A - wnioskuję o wprowadzenie następujących zmian:</p> <p>Zmianę rysunku planu polegającą na zastąpieniu obszaru 3aMN3 oznaczeniem 3MN3 oraz usunięcie zapisu: § 8 pkt. 9.9) d)</p> <p>Uzasadnienie: zgodnie z założeniami planu zagospodarowania minimalna powierzchnia wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>. Nieuzasadnione jest stosowanie innej zasady, pozwalającej na wydzielenie działki budowlanej o znacznie mniejszej powierzchni w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Narodowego i w sytuacji gdy dzielony teren pozwala na utworzenie kilku działek powyżej 3000 m<sup>2</sup>. Wszystkie działki w bezpośrednim sąsiedztwie i w najbliższej okolicy mają powierzchnie znacznie przekraczającą 3000 m<sup>2</sup>. Teren z którego został wydzielony obszar 3aMN3 należy podzielić stosując tę samą zasadę.</p> <p>Puszczykowo ma charakter rezydencjonalny i</p>	<p>Teren oznaczony symbolem 3aMN3</p> <p>§9, ust. 9: minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:  a) dla terenów 7MN3, 9MN3 - 1500 m<sup>2</sup>;  b) dla terenów 3MN3, 4MN3, 5MN3, 6MN3, 6bMN3, 8MN3, 13MN3, 14MN3, 15MN3, 16MN3 – 3000 m<sup>2</sup>;  c) dla terenu 10MN3 – 2000 m<sup>2</sup>;  <b>d) dla terenu 3aMN3 – 2500 m<sup>2</sup>;</b>  e) dla terenu 6aMN3 – 2500 m<sup>2</sup>, po połączeniu działki o nr ewid. 391 z częścią działki o nr ewid. 392/1;</p>	-	X	<p>Podział na działki budowlane wynika z analizy urbanistycznej oraz obowiązujących dokumentów planów miejscowych. Ponadto są wynikiem wypracowanych wielkości uzgodnionych z organem WPN.</p>

			szczególnie w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Narodowego należy zachować ten walor nie stosując wyjątków w nieuzasadnionych przypadkach.					
17.	21.08.2018 r.	MK 62-040 Puszczykowo	<p>1. Dla wszystkich terenów z oznaczeniami kończącymi się na „MN3” wnioskuję o zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy działki dla budynków mieszkalnych do 300 mkw. <i>Uzasadnienie: Dopuszczenie tak dużej pierwotnej powierzchni zabudowy otwiera możliwość wtórnego podziału mieszkań i wprowadza do Starego Puszczykowa de facto budownictwo wielorodzinne. Umożliwia ono wznoszenie budynków o skali nieuzasadnionej historycznie.</i></p>	Tereny oznaczone symbolem MN3	<b>MN3</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	X	Dla obszaru opracowania przed podjęciem prac nad projektem planu przeprowadzono analizę urbanistyczną, która wykazała, że na przedmiotowym terenie występuje zabudowa o charakterze rezydencjonalnym oraz intensywniejsza o powierzchni budynków mieszkalnych poniżej 100 m <sup>2</sup> . Ustalenia planu określają maksymalne powierzchnie możliwe do realizacji dla poszczególnych jednostek określonych w planie.
			<p>2. Dla wszystkich terenów z oznaczeniami kończącymi się na „MN2” wnioskuję o zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy działki dla budynków mieszkalnych do 200 mkw. <i>Uzasadnienie: Należy zadbać o utrzymanie zabudowy ekstensywnej. Dotychczasowe pola uprawne stanowiły naturalne zrównowazenie wobec małych powierzchni działek gospodarstw, określając charakter tej części miasta. Nowi mieszkańcy osiedlają się tam właśnie ze względu na ten charakter (a nie niższą cenę - podobnie, jak w całym Puszczykowie). Należy chronić się przed nadmierną urbanizacją, nawet kosztem ograniczenia zysku obecnych właścicieli działek, bo troska o ład przestrzenny musi pozostać wartością nadrzędną i ponadczasową.</i></p>	Tereny oznaczone symbolem MN2	<b>MN2</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	X	Dla obszaru opracowania przed podjęciem prac nad projektem planu przeprowadzono analizę urbanistyczną, która wykazała, że na przedmiotowym terenie występuje zabudowa o charakterze rezydencjonalnym oraz intensywniejsza o powierzchni budynków mieszkalnych poniżej 100 m <sup>2</sup> . Ustalenia planu określają maksymalne powierzchnie możliwe do realizacji dla poszczególnych jednostek określonych w planie.
			<p>3. Wnioskuję o nadanie terenom 38MN2 i 39MN2 statusu terenu usług (tj. wyłączenie funkcji mieszkaniowej). <i>Uzasadnienie: Teren ten, położony w wyjątkowej lokalizacji i dobrze skomunikowany, powinien zostać zagospodarowany w sposób unikatowy i wpisać się jako kolejna, rozpoznawalna w skali kraju atrakcja Puszczykowa. Należy za wszelką cenę uchronić go przed zabudową mieszkaniową, a po zmianie funkcji - przed banalną komercjalizacją w formie usług handlu. Należy zadbać o jego zagospodarowanie w drodze konkursu funkcjonalno-architektonicznego. Istnieją bardzo udane przykłady zagospodarowania tego typu terenów.</i></p>	Tereny oznaczone symbolem 38MN2 oraz 39MN2	<b>38MN2</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej <b>39MN2</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	X	Suikzp dla Miasta Puszczykowa określa kierunek dla tego terenu pod zabudowę mieszkaniową, oznaczoną symbolem M2. Przeznaczenie tego terenu w mpzp na funkcję usługową byłaby niezgodna z ustaleniami Suikzp. Ponadto zaprojektowana funkcja oraz możliwości inwestycyjne wynikają z uwzględniania wniosku właściciela przedmiotowego terenu.
			<p>4. <b>Uwagi ogólne.</b> Głównym mankamentem zaprezentowanej koncepcji jest zamiar wprowadzenia takich limitów powierzchni działek, aby w możliwie największym stopniu zrealizować interesy ich właścicieli, tj. doprowadzić do podziałów umożliwiających wybudowanie jak największej liczby domów jednorodzinnych. Osiąga się to przy jednoczesnym minimalnym wysiłku włożonym w adekwatne wygospodarowanie i zagospodarowanie przestrzeni publicznej, której teren ten</p>	Cały obszar opracowania	<b>Obszar opracowania planu</b>	-	X	Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami prawa przy uwzględnieniu dokumentów bazowych i istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.



		<p>będzie docelowo (tj. po powstaniu planowanej zabudowy mieszkaniowej) wymagał. Brakuje w planie rezerw terenowych pod skwery i nowe place zabaw. Park otaczający teren nie jest uniwersalnym, komunalnym terenem rekreacyjnym; takiego właśnie będzie tu brakować, a skazywanie mieszkańców na korzystanie z obiektów wyłącznie po drugiej stronie ul. Wysokiej jest niesprawiedliwe i krótkowzroczne. Plan w obecnej postaci spowoduje również szkody w aspekcie kulturowym, niszcząc wiejski charakter urbanistyczny Starego Puszczykowa i upodabniając je do wielu podmiejskich osiedli.</p>				
--	--	---	--	--	--	--

Załącznik nr 2a do uchwały nr 334/18/VII  
Rady Miasta Puszczykowa  
z dnia 28 sierpnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W PUSZCZYKOWIE W OBRĘBIE PUSZCZYKOWO STARE, ARKUSZE 1-18 – CZĘŚĆ A.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miasta Puszczykowa, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Puszczykowa uwag, wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie, w obrębie Puszczykowo Stare, arkusze 1-18 – część A w trybie wyłożenia do publicznego wglądu – rozstrzyga, co następuje:

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.	22.08.2018 r.	AU 60-465 Poznań	<p>Nie wyrażam zgody na zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Sobieskiego wyznaczonej na działkach nr 811 i 807/1 w odległości 23 m.</p> <p><b>Uzasadnienie:</b> W aktualnie obowiązującym miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa Starego uchwalonym uchwałą Rady Miasta Puszczykowa nr 42/94/II z dnia 12.12.1994 r. ze zmianami linia zabudowy od ul. Sobieskiego nie została ustalona. W związku z powyższym, zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych należy przyjąć nieprzekraczalną linię zabudowy dla moich działek w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Sobieskiego. W wyłożonym projekcie planu zaprojektowano jej przesunięcie na odległość 23,0 m, czyli niemal czterokrotnie większą. Samo położenie mojej nieruchomości w granicach obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych i w sąsiedztwie podwyższenia terenu w formie skarpy nie stanowi uzasadnienia dla tak znaczącego pogorszenia możliwości jej zagospodarowania. W §11 pkt 2 projektu uchwały wprowadzono ustalenie: „Uwzględnienie położenia części obszaru objętego planem w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych. Lokalizacja zabudowy w tym rejonie możliwa po wykonaniu wcześniejszego rozpoznania geotechnicznego i geologicznego określającego warunki podłoża oraz spełnieniu zawartych w dokumentacji geotechnicznej zaleceń.”</p> <p>W prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej przedmiotowego projektu planu zapisano, cyt.: „<i>W celu stabilizacji gruntu w projekcie planu ustala się nakaz utrzymania trwałej i zwartej pokryty roślinnej w miejscach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, w szczególności w rejonie osuwisk na terenach 3Z, 1Z i 2Z. Ponadto ustala się uwzględnienie położenia części obszaru objętego planem w obszarze zagrożenia mchami masowymi ziemi, oznaczonego graficznie na rysunku planu. Lokalizacja zabudowy w tym rejonie możliwa tylko po wykonaniu wcześniejszego rozpoznania geotechnicznego i geologicznego określającego warunki podłoża oraz spełnieniu zawartych w dokumentacji geotechnicznej zaleceń. Na terenie zarejestrowanych osuwisk oraz w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, tj. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Z punktu widzenia konieczności minimalizowania trwałych zmian w środowisku przyrodniczym istotne są ustalenia projektu planu ograniczające maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej, jak również nakazujące zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej w ramach poszczególnych terenów. Dodatkowo w projekcie planu nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz stosowanie nawierzchni przepuszczającej wody opadowe na powierzchni co najmniej 50% terenu utwardzonego na terenach przeznaczonych pod zabudowę.</i>”</p>	Działka nr 811, Działka nr 807/1 przy ulicy Sobieskiego	11MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	X	Zgodnie z treścią art. 72 ust. 1 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zapewniana są warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez <b>uwzględnienie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom.</b> Wyznaczona w nowym planie miejscowym nieprzekraczalna linia zabudowy ma na celu ochronę środowiska, w tym ochronę istniejącej skarpy na terenie przedmiotowych działek, które znajdują się na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi (30-21-72-T28, 30-21-72-T28) i została zaprojektowana przy uwzględnieniu zaleceń Państwowego Instytutu

		<p>W Karcie rejestracyjnej terenu nr 30-21-021-T28 30-21-072-T28 zagrożonego ruchami masowymi ziemi zapisano wskazania dotyczące obserwacji, cyt.: „<i>W związku z rozwijającą się zabudową zbroczy należy zwrócić uwagę na rozpoznania warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych pod planowane inwestycje. Należy projektować właściwe posadowienie fundamentów w koronie i obrębie zbroczy tak, aby nie doszło do naruszenia stateczności stoków.</i>”</p> <p>W zadnym z powyższych opracowań nie wskazano przymusu znaczącego ograniczania zabudowy, także w koronie i obrębie zbroczy, a jedynie konieczność poprzedzenia procesu inwestycyjnego przeprowadzeniem rozpoznania warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych pod planowane inwestycje. W prognozie oddziaływania na Środowisko zalecono także wprowadzenie ustaleń planu ograniczających maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej, jak również nakazujących zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej. Dla terenu 11MN2 ustalono w projekcie planu powierzchnię zabudowy - max 25% powierzchni działki budowlanej, powierzchnię biologicznie czynną min 60% i minimalną powierzchnię działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>. Wprowadzono zatem ustalenia ograniczające intensywność zabudowy, zgodnie z zaleceniami zawartymi w prognozie. Nieuzasadnione natomiast jest nadmierne przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zastosowanie takiego rozwiązania nie wynika z wytycznych zawartych w w/w opracowaniach.</p> <p>W trakcie dyskusji publicznej nad projektem planu, w odpowiedzi na zadane pytanie o uzasadnienie przyjętego rozwiązania, ani urbanista ani urzędnicy nie wyjaśnili powodu takiego przesunięcia linii. Nie umożliwiono mi także zapoznania się z pisemnym uzasadnieniem projektu planu, ponieważ przedmiotowy projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu bez uzasadnienia. Nie przedstawiono, zatem przesłanek wyjaśniających przyjęte rozwiązania, zwłaszcza te rozwiązania, które są odmienne od ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie uzasadniono w sposób wyczerpujący, dlaczego ograniczono możliwość zagospodarowania działek nr 811, 807/1, 810 i tym samym znacząco obniżono ich wartość rynkową. Obowiązujący mpzp umożliwia ich podział geodezyjny na trzy działki i pobudowanie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Po uchwaleniu i wejściu w życie przedmiotowego projektu planu moją nieruchomości będzie można podzielić tylko na dwie działki budowlane i wybudować tylko dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, co spowoduje możliwość uzyskania przeze mnie znacznie niższej ceny przy sprzedaży czy to całej działki, czy to tylko dwóch zamiast trzech działek budowlanych. Spowoduje to zatem dochodzenie przeze mnie roszczeń na mocy art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Nie bez znaczenia dla moich ewentualnych roszczeń jest także przewlekłość prowadzenia przez Państwa postępowania administracyjnego w sprawie podziału geodezyjnego w/w działki. W dniu 22.08.2017 r. wydane zostało błędne (z rażącym naruszeniem prawa) postanowienie o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie podziału działek nr 811, 810 i 807/1. Jako podstawę zawieszenia podano art. 94 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i opracowywanie nowego miejscowego planu. Zastosowanie art. 94 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma miejsce tylko i wyłącznie w przypadku opracowywania projektu miejscowego planu dla terenu nieobjętego miejscowym planem. Nie ma on natomiast zastosowania w przypadku zmiany planu.</p> <p>Na mój kolejny wniosek złożony dnia 12.02.2018 r. w sprawie podziału w/w działek do dzisiaj nie otrzymałem odpowiedzi, choć minęło już pół roku. Stanowi to przewlekłość postępowania i tym samym rażące naruszenie prawa. Opracowujecie Państwo projekt planu zawierający niekorzystne dla mnie rozwiązania i równocześnie uniemożliwicie mi skorzystanie z moich praw przysługujących mi na podstawie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i obowiązującego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa Starego uchwalonego uchwałą Rady Miasta Puszczykowa nr 42/94/11 z dnia 12.12.1994 r. ze zmianami. Załączony przeze mnie do wniosku wstępny projekt podziału mojej działki jest zgodny z ustaleniami w/w obowiązującego planu miejscowego.</p> <p>Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina posiada władztwo planistyczne i poprzez uchwalanie miejscowych planów wpływa na sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Niedopuszczalne jednakże jest ograniczanie wykonywania tego prawa w sposób dowolny i bez uzasadnienia przyjętych rozwiązań.</p>				<p>Geologicznego. Intencją planu jest utrzymanie obsługi komunikacyjnej przedmiotowego obszaru od strony ul. Przy Murze, co za tym idzie <b>ochronę istniejącego ukształtowania w strefie przylegającej do ul. Sobieskiego.</b></p>
--	--	--	--	--	--	---

Załącznik nr 3 do uchwały nr 334/18/VII  
Rady Miasta Puszczykowa  
z dnia 28 sierpnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), 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) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowią 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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.