



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 29 grudnia 2017 r.

Poz. 8835

### UCHWAŁA NR 271/17/VII RADY MIASTA PUSZCZYKOWA

z dnia 19 grudnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1875 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) Rada Miasta Puszczykowa uchwała, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwała 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 255/II/98 Rady Miasta Puszczykowa z dnia 15 czerwca 1998 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Puszczykowa o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 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 1:2000.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wielogatunkowe, zwarte nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów, z wykorzystaniem gatunków zimozielonych w tym żywopłoty;

7) szerokości frontowej działki – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, nie określa się szerokości frontowej dla działek budowlanych powstałych z wtórnych podziałów, chyba że ustalenia szczegółowe zawarte w § 8 mówią inaczej, oraz działek, które mają zapewniony dostęp do drogi publicznej za pomocą sięgaczy;

8) 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;

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

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

11) 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.

### § 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN1 - 20MN1;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN2 - 40MN2;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN3 - 19MN3;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U - 8MN/U;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 6) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem U/MW;
- 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U - 5U;
- 8) teren usług oświaty, oznaczony symbolem Uo;
- 9) tereny usług sakralnych, oznaczone symbolami 1UKs -2UKs;
- 10) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US - 3US;
- 11) tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL-9ZL;
- 12) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami 1ZN - 9ZN;
- 13) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI;
- 14) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP - 3ZP;
- 15) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1EE - 6EE;
- 16) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KD-L - 4KD-L;
- 17) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D - 47KD-D;
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 23KDW;
- 19) tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolami 1KDx - 12KDx.

### § 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) dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz o parametrach niespełniających ustalonych w § 8, ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu;

- 3) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przeseł wykonanych z prefabrykatów betonowych lub żelbetowych;
- 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 lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów oraz obiektów małej architektury;
- 7) ustala się poziom posadowienia posadzki parteru nie wyższy niż 0,5 m nad istniejącym terenem;
- 8) dopuszcza się realizację 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) budynki gospodarczo - garażowe realizowane na różnych działkach budowlanych, lecz bezpośrednio przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe);
- 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 § 8;
- 12) połączenie dachów pochyłych - dwuspadowych i wielospadowych należy realizować jako symetrycznie zbiegające się w kalenicy;
- 13) dla istniejących i projektowanych budynków posiadających dachy mansardowe nie obowiązują ustalenia dotyczące nachylenia połączeń dachowych określone w § 8, kąt nachylenia połączeń dachowych w przypadku zastosowania dachów mansardowych do 70°;
- 14) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2, MN3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem przebudowy i remontu, bez prawa ich rozbudowy;
- 15) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2, MN3) ustala się ograniczenie łącznej powierzchni zabudowy budynkami gospodarczo - garażowymi do 100,0 m<sup>2</sup> dla każdej działki budowlanej;
- 16) dla wykonywania sieci uzbrojenia terenu, fundamentów oraz kondygnacji podziemnych budynków ustala się konieczność zastosowania rozwiązań technicznych chroniących przyległy drzewostan;
- 17) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych na terenie objętym planem;
- 18) 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 drogowskiej, ograniczenie widoczności, oślnienie;
- 19) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych w rejonie skrzyżowań ulic: Jarosławskiej z Czarneckiego, Czarneckiego ze Studzienną i Sobieskiego poza terenami przyległymi do Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 20) dla budynków niespełniających ustaleń planu 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 zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8;
- 21) dopuszczenie rozbudowy budynków wskazanych w pkt 20) pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu;
- 22) 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;
- 23) zakaz zabudowy na działkach mniejszych niż ustalone w niniejszym planie, powstałych po uchwaleniu planu;

24) dopuszcza się podział istniejących działek o parametrach mniejszych niż ustalone w § 8, jeżeli taki podział ma na celu powiększenie sąsiednich działek;

25) istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały, których minimalne parametry (powierzchnia i szerokość) są mniejsze niż ustalone w § 8 i § 10 ust. 3 mogą być zabudowane, jeżeli ich zabudowa nie naruszy przepisów odrębnych oraz pozostałych wymogów dla terenów określonych w planie;

26) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych, tj. piwnic w budynkach mieszkalnych w obszarze objętym planem pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych.

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie ochrony zieleni ustala się możliwie maksymalne zachowanie zadrzewień i ich uwzględnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu, w szczególności w strefie zadrzewień określonych 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) w terenie zagospodarowanym i zabudowanym należy chronić powierzchnię biologicznie czynną; ustala się stosowanie nawierzchni przepuszczającej wody opadowe na powierzchni co najmniej 50% terenu utwardzonego;

4) 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;

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

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

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

8) 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;

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

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

11) energię ciepłą należy pozyskiwać z przyjaznych dla środowiska źródeł w szczególności należy stosować ogrzewanie gazowe oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną; dopuszcza się 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;

12) ustala się pasy zieleni o funkcji ekologicznej wzdłuż ciągów komunikacyjnych oznaczonych graficznie na rysunku planu.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków na obszarze AZP 55-27 numer stanowisk na obszarze: 15, 60, 62, 107 w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz 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) zasady kształtowania przestrzeni dróg publicznych (stanowiących przestrzenie publiczne) określono w § 8.

**§ 8. 1.** Dla terenów 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 wolno stojącego, z wyłączeniem 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 0,6 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 głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, o równym nachyleniu głównych połaci dachowych od 21°- 50° oraz dachy płaskie lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych;
- 9) dla terenów 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1, 9MN1, 11MN1, 12MN1, 13MN1, 14MN1, 15MN1, 16MN1 geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy o równym nachyleniu głównych połaci dachowych od 21°- 50°;
- 10) na terenie 9MN1 dopuszcza się możliwość zabudowy przy granicy istniejących działek o nr ewid. 457/3 i 458/5;

11) przypadku dachów pochyłych zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;

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

13) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych oraz z publicznych ciągów pieszo – jezdnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

2. Dla terenów 1MN2, 2MN2, 3MN2, 4MN2, 5MN2, 6MN2, 11MN2, 12MN2, 13MN2, 14MN2, 16MN2, 17MN2, 18MN2, 40MN2 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 wyłączeniem 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 – 30% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego;

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

6) wysokość nowych budynków mieszkalnych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych,

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

c) przy dachach pochyłych nie więcej niż 10,5 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) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, o równym nachyleniu głównych połaci dachowych od 21°- 50° oraz dachy płaskie lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych;

9) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;

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

11) na terenach 13MN2 i 14MN2 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;

12) na terenie 40MN2 dopuszcza się podział działki nr 304/4 na dwie działki budowlane; dopuszcza się możliwość zabudowy na nowo wydzielonych działkach z działek o nr ewid. 304/6 i 304/7 w obrębie terenu 40MN2;

13) dopuszcza się możliwość zabudowy na istniejących działkach o nr ewid. 35/1, 69/6;

14) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych oraz z publicznych ciągów pieszo – jezdnych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12; dopuszcza się dojazd do działki 337/8 przez teren 6ZN;

3. Dla terenów 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 wolno stojącego, z wyłączeniem 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;
  - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
  - 6) wysokość budynków mieszkalnych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
    - b) nie więcej niż 10,0 m;
  - 7) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 6,0 m;
  - 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy o kącie nachylenia połaci 30°- 50°;
  - 9) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;
  - 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1800 m<sup>2</sup>;
  - 11) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
4. Dla terenów 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 wolno stojącego, z wyłączeniem 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;
  - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki;
  - 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) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy o kącie nachylenia połaci 30°- 50°;
  - 9) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;
  - 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla terenu 10MN2, 15MN2, 19MN2, 20MN2, 22MN2, 27MN2, 38MN2, 39MN2 – 1200 m<sup>2</sup>;
    - b) dla terenu 21MN2 – 1500 m<sup>2</sup>;

11) tereny 38MN2 i 39MN2 położone są w obszarze terenu poeksploatacyjnego w związku z tym, przed realizacją inwestycji należy wykonać badania geotechniczne;

12) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych oraz z publicznych ciągów pieszo – jezdnych zgodnie, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

5. Dla terenów 23MN2, 24MN2, 25MN2, 26MN2, 28MN2, 29MN2, 30MN2, 31MN2, 32MN2, 33MN2, 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 wyłączeniem 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 – 25% powierzchni działki;

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

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) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy o kącie nachylenia połaci 30°- 50°;

9) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;

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

11) dopuszcza się podział na dwie działki budowlane o powierzchni 800 m<sup>2</sup> i 793 m<sup>2</sup> działki o nr ewid. 698;

12) dopuszcza się podział po połączeniu działek o nr 714/6 i 717/4 na dwie działki budowlane o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> i 955 m<sup>2</sup>;

13) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

6. Dla terenów 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 wolno stojącego, z wyłączeniem 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;

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

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) geometria dachów: dowolne;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1200 m<sup>2</sup>;
- 10) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych oraz z publicznych ciągów pieszo – jezdnych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

7. Dla terenów 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 wyłączeniem 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;
- 6) ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej w udziale nie mniejszym niż 20% powierzchni ogólnej obszaru;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, o równym nachyleniu głównych połaci dachowych od 21°- 50° oraz dachy płaskie lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych;
- 10) przy dachach pochyłych zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 3000 m<sup>2</sup>;
- 12) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

8. Dla terenów 3MN3, 4MN3, 5MN3, 6MN3, 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 wolno stojącego, z wyłączeniem 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;

5) ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej w udziale nie mniejszym niż 20% powierzchni ogólnej obszaru;

6) wysokość budynków mieszkalnych:

a) 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

b) nie wyżej niż 10,0 m;

7) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) nie wyżej niż 6,0 m;

8) geometria dachów: dachy dla głównej bryły budynku dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, o równym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30°- 50° lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych;

9) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

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

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

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

11) dla działki o nr 287/1 dopuszcza się podział na 6 działek budowlanych, w tym jedna działka o powierzchni 2900 m<sup>2</sup>;

12) dla działki o nr 695/9 dopuszcza się podział na 2 działki budowlane, w tym jedna działka o powierzchni 2134 m<sup>2</sup>;

13) dla działki o nr ewid. 391 dopuszcza się podział na 2 działki budowlane, w tym jedna działka o powierzchni 2500 m<sup>2</sup>;

14) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych oraz z publicznych ciągów pieszo – jezdnych zgodnie, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

9. Dla terenów 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 wolno stojącego, z wyłączeniem 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, jednak nie więcej niż 600 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego;

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

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) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, o równym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30°- 50° lub dachy płaskie lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych;

9) przy dachach pochyłych zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;

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

11) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

10. Dla terenu 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 wielorodzinnego z zakazem jego rozbudowy i nadbudowy;

2) dopuszczenie zachowania, remontu i przebudowy istniejących, w dniu wejścia w życie planu, budynków gospodarczo - garażowych z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 35% powierzchni działki;

6) wysokość budynków mieszkalnych:

- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- b) nie wyżej niż 11,0 m;

7) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych:

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

8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, o równym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30°- 50°;

9) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;

11) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

11. Dla terenu U/MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych lub budynków mieszkaniowych wielorodzinnych;

2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;

3) dopuszczenie lokalizacji usług edukacji, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 300 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 1,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup> dla pojedynczego budynku;

7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 35% powierzchni działki;

8) wysokość budynków:

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

b) dla dachów pochyłych nie więcej niż 11,0 m,

c) dla dachów płaskich nie więcej niż 7,0 m;

9) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy o kącie nachylenia połaci 30°- 50° lub dachy płaskie;

10) przy dachach pochyłych zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;

11) zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczo-garażowych, z dopuszczeniem zachowania bez prawa rozbudowy istniejących budynków gospodarczo-garażowych;

12) dopuszczenie lokalizacji garaży podziemnych;

13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 2000m<sup>2</sup>;

14) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

12. Dla terenu 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 nie więcej niż jednego budynku gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej o powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;

3) dopuszczenie lokalizacji usług edukacji, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 300 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;

7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;

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 garażowych, gospodarczych i 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) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy o kącie nachylenia połaci 30°- 50° lub dachy płaskie;

11) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;

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

13) na terenie obowiązuje zakaz zmiany naturalnego ukształtowania istniejącej grobli oraz usuwania istniejącego na niej starodrzewia w wyznaczonej strefie zadrzewień na rysunku planu;

14) maksymalne posadowienie budynku możliwe jest na poziomie rzędnej jezdni ulicy Studziennej;

15) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi publicznej dojazdowej 47KDD zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

13. Dla terenów 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 nie więcej niż jednego budynku gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej o powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;

3) dopuszczenie lokalizacji usług edukacji, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 300 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;

7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;

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

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

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

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

9) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i 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) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy o kącie nachylenia połaci 30°- 50° lub dachy płaskie;

11) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;

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

13) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

14. Dla terenów 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 nie więcej niż jednego budynku gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej o powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;

3) dopuszczenie lokalizacji usług edukacji, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 300 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;

7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;

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

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

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

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

9) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i 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) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy o kącie nachylenia połaci 30°- 50° lub dachy płaskie;

11) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;

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

13) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

15. Dla terenów 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 nie więcej niż jednego budynku gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej o powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;

3) dopuszczenie lokalizacji usług edukacji, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 300 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;

7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;

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

- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- b) przy dachach pochyłych nie więcej niż 10,0 m;
- c) przy dachach płaskich nie więcej niż 9,0 m;
- 9) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i 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) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy o kącie nachylenia połaci 30°- 50° lub dachy płaskie;

11) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;

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

13) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

16. Dla terenów 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 300 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;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;

6) wysokość budynków:

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

7) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy o kącie nachylenia połaci 30°- 50° lub dachy płaskie;

8) przy dachach pochyłych zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;

9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 2000m<sup>2</sup>;

10) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

17. Dla terenu 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 300 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;

- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
  - 6) wysokość budynków:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - b) nie więcej niż 11,0 m;
  - 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy o kącie nachylenia połaci 30°- 50° lub dachy płaskie;
  - 8) przy dachach pochyłych zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;
  - 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 5000 m<sup>2</sup>;
  - 10) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
18. Dla terenu Uo ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się lokalizację budynków związanych z usługami oświaty, tj.: szkoła, przedszkole, żłobek oraz inne;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, placów gier i zabaw, plenerowych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych, basenów, boisk sportowych;
  - 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;
  - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
  - 6) wysokość budynków:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych;
    - b) nie więcej niż 10,0 m;
  - 7) geometria dachów: dachy płaskie;
  - 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 2500 m<sup>2</sup>;
  - 9) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12;
19. Dla terenów 1UKs, 2UKs ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zabudowa usług kultu religijnego z towarzyszącymi obiektami zamieszkania zbiorowego;
  - 2) na terenach dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynków sakralnych;
    - b) budynków mieszkalnych zamieszkania zbiorowego;
    - c) obiektów małej architektury, dojść 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) dopuszcza się lokalizację kościoła o wysokości do 20,0 m, mierzoną do najwyższego punktu dachu;
  - 4) geometria dachów: dachy płaskie oraz dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu głównych połaci dachowych lub dachy indywidualne dostosowane do charakteru miejsca;



5) dopuszcza się dominanty związane z usługami sakralnymi, lokalizowane samodzielnie lub wbudowane, przy czym powierzchnia budynku będącego dominantą, mierzona po zewnętrznym obrysie ścian, nie może przekroczyć 20% powierzchni rzutu poziomego jego przyziemia;

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

7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki;

8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;

9) wysokość budynków mieszkalnych zamieszkania zbiorowego:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych;

b) nie więcej niż 10,5 m;

10) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) nie więcej niż 6,0 m;

11) przy dachach pochyłych zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;

12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla terenu 1Uks - 5000 m<sup>2</sup>;

b) dla terenu 2Uks – 10000 m<sup>2</sup>;

13) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych oraz z publicznych ciągów pieszo – jezdnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

20. Dla terenów 1US, 3US ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) usługi sportowo – rekreacyjne;

2) ustala się 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) dopuszcza się lokalizację:

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 – 50 % powierzchni działki;

6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki budowlanej ;

7) wysokość budynków: nie więcej niż 11,0 m;

8) geometria dachów: dowolne;

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

10) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

21. Dla terenu 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) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,15 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki;
- 6) wysokość budowli oraz urządzeń: nie więcej niż 5,0 m;
- 7) geometria dachów: dowolne;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

22. Dla terenów 1ZL - 9ZL ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się ochronę lasów stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych;

23. Dla terenu ZI ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zieleń izolacyjna w formie rodzimej zieleni wysokiej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki;

24. Dla terenów 1ZP - 2ZP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zieleń urządzona - publiczna;
- 2) dopuszczenie urządzenia zieleni dla celów wypoczynku i rekreacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - 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 budynków;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki;

25. Dla terenu 3ZP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zieleń urządzona - publiczna;
- 2) ustala się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenu;

- 3) nakazuje się ochronę i pielęgnację istniejącego wartościowego drzewostanu na terenie działki;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ciągu pieszego oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 90% powierzchni działki;

26. Dla terenów 1ZN - 9ZN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności istniejących zadrzewień i zakrzewień;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu;
  - c) dojść, dojazdów, ścieżek pieszych i rowerowych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki;

27. Dla terenów 1EE - 6EE ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 2) wysokość obiektu budowlanego nie większa niż 3,5 m;
- 3) dachy płaskie lub pochyłe o kącie nachylenia do 30°;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

28. Dla terenów 1KDL - 4KDL ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) tereny dróg publicznych klasy lokalnej o szerokościach pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) urządzeń infrastruktury drogowej dostosowanej do klasy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności: jezdni, chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie zielenią, w tym nowych nasadzeń drzew i krzewów na terenach wolnych od utwardzenia;

29. Dla terenów 1KDD - 47KDD ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o szerokościach pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) urządzeń infrastruktury drogowej dostosowanej do klasy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności: jezdni, chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

4) zakazuje się lokalizacji budynków;

5) dopuszcza się zagospodarowanie zielenią, w tym nowych nasadzeń drzew i krzewów na terenach wolnych od utwardzenia;

30. Dla terenów 1KDW - 23KDW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) tereny dróg wewnętrznych, o szerokościach pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) urządzeń infrastruktury drogowej w szczególności: jezdni i chodników;

3) dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych oraz wydzielenie dla ruchu pieszego i kołowego wspólnej nawierzchni;

4) zakazuje się lokalizacji budynków;

5) dopuszcza się zagospodarowanie zielenią, w tym nowych nasadzeń drzew i krzewów na terenach wolnych od utwardzenia;

31. Dla terenów 1KDx - 12KDx ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych, o szerokościach ciągów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) urządzeń infrastruktury drogowej w szczególności: chodników, oświetlenia lub ścieżek pieszo - rowerowych;

3) zakazuje się lokalizacji budynków i miejsc postojowych;

4) dopuszcza się zagospodarowanie zielenią, w tym nowych nasadzeń drzew i krzewów na terenach wolnych od utwardzenia.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się:

1. Na obszarze objętym planem znajdują się tereny zarejestrowanych osuwisk oraz obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone graficznie na rysunku planu;

2. Na terenie zarejestrowanych osuwisk oraz w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

3. Uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina” o nr złoża 768, zgodnie z informacją na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi

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

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

2. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości według parametrów w zakresie powierzchni ustalonych dla nowo wydzielonych działek budowlanych w § 8.

3. Ustala się minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów:

1) MN1, MN2, MN/U – 20,0 m,

2) MN3 – 30,0 m,

3) UKs, U, Uo, US – nie określa się;

4) U/MW – nie określa się;

5) MW – nie określa się;

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

1. Nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla terenów położonych w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, odnoszących się do strefy III;

2. Ustala się 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;

3. Ustala się uwzględnienie położenia części obszaru objętego planem w obszarze zagrożenia ruchami 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;

4. Ustala się uwzględnienie zlokalizowanych na terenach 1ZN, 2ZN i 3ZL udokumentowanych osuwisk o nr ewid. 30-21-021-T-28 oraz nr ewid. 30-21-021-OS8;

5. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300,0 m<sup>2</sup>;

6. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

7. Zakazuje się lokalizowania innych obiektów, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecnym lub planowanym przeznaczeniem tych nieruchomości;

8. Nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

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

1. W zakresie systemów komunikacji:

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 3KD-L, 4KD-L, oraz drogami publicznymi klasy dojazdowej 10KD-D i 31KD-D;

2) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L i 4KD-L o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu;

3) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D - 47KD-D, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu;

4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 23KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu;

5) tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolami 1KDx - 12KDx o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu;

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

7) 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;

2. W zakresie liczby miejsc postojowych:

1) 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 ust. 2 pkt 1 lit. e,

e) powierzchnie użytkowe, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 1 lit. d, dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej;

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

3. W zakresie systemów infrastruktury technicznej:

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 przemysłowych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

a) 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,

b) z powierzchni dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

8) postępowanie z odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

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

**§ 13.** W zakresie ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, że ustalenia zawarte w § 4 pkt 18) 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.

**§ 14.** Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych, granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej – nie ustala się.

**§ 15.** Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: W granicach planu zlokalizowane są tereny, które określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oraz dojazdowej;
- 2) tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 3) tereny urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

**§ 16.** Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012: nie występują w graniach obszaru objętego planem.

**§ 17.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

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

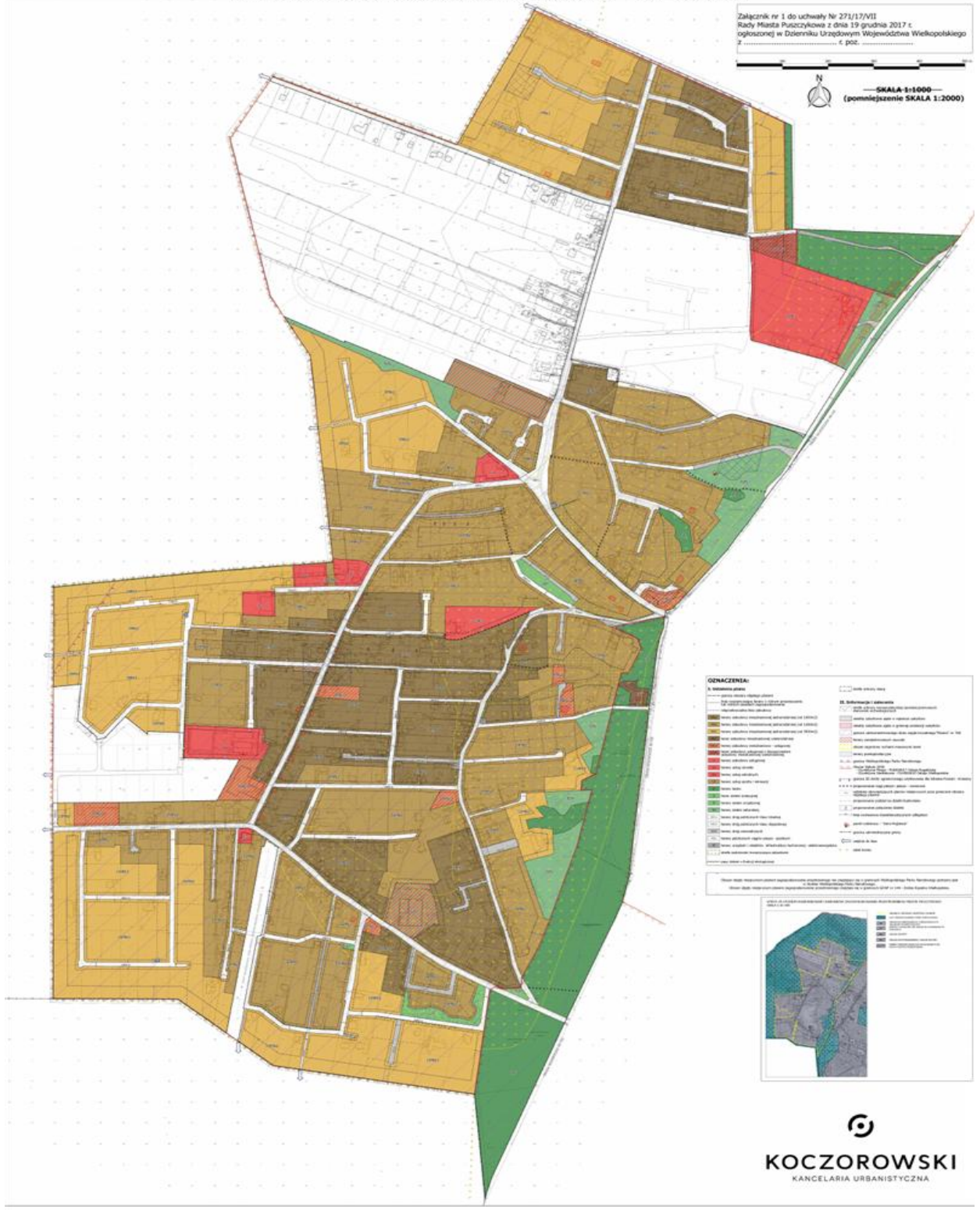
Przewodnicząca Rady  
(-) Małgorzata Hempowicz

Załącznik nr 1  
do uchwały nr 271/17/VII  
Rady Miasta Puszczykowa  
z dnia 19 grudnia 2017 r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie,  
w obrębie Puszczykowo Stare, arkusze 1 – 18 – część A**

Załącznik nr 1 do uchwały Nr 271/17/VII  
Rady Miasta Puszczykowa z dnia 19 grudnia 2017 r.  
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego  
z dnia 20 grudnia 2017 r. s. 1000

SKALA 1:1000  
(pomniejszenie SKALA 1:2000)



**LEGENDA:**

<b>I. Istniejąca zabudowa</b>	<b>II. Infrastruktura i rekreacja</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</li> <li>zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</li> <li>zabudowa usługowa</li> <li>zabudowa przemysłowa</li> <li>zabudowa handlowa</li> <li>zabudowa biurowa</li> <li>zabudowa kulturalna</li> <li>zabudowa sportowa</li> <li>zabudowa rekreacyjna</li> <li>zabudowa o charakterze mieszanym</li> <li>zabudowa o charakterze mieszanym (z zabudową mieszkaniową)</li> <li>zabudowa o charakterze mieszanym (z zabudową usługową)</li> <li>zabudowa o charakterze mieszanym (z zabudową przemysłową)</li> <li>zabudowa o charakterze mieszanym (z zabudową biurową)</li> <li>zabudowa o charakterze mieszanym (z zabudową kulturalną)</li> <li>zabudowa o charakterze mieszanym (z zabudową sportową)</li> <li>zabudowa o charakterze mieszanym (z zabudową rekreacyjną)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</li> <li>zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</li> <li>zabudowa usługowa</li> <li>zabudowa przemysłowa</li> <li>zabudowa handlowa</li> <li>zabudowa biurowa</li> <li>zabudowa kulturalna</li> <li>zabudowa sportowa</li> <li>zabudowa rekreacyjna</li> <li>zabudowa o charakterze mieszanym</li> <li>zabudowa o charakterze mieszanym (z zabudową mieszkaniową)</li> <li>zabudowa o charakterze mieszanym (z zabudową usługową)</li> <li>zabudowa o charakterze mieszanym (z zabudową przemysłową)</li> <li>zabudowa o charakterze mieszanym (z zabudową biurową)</li> <li>zabudowa o charakterze mieszanym (z zabudową kulturalną)</li> <li>zabudowa o charakterze mieszanym (z zabudową sportową)</li> <li>zabudowa o charakterze mieszanym (z zabudową rekreacyjną)</li> </ul>



**KOCZOROWSKI**  
KANCELARIA URBANISTYCZNA



Załącznik nr 2 do uchwały nr 271/17/VII  
Rady Miasta Puszczykowa  
z dnia 19 grudnia 2017 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 miejscowego 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:

**Rozdział I**

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31.07.2017r. do 29.08.2017r, termin składania uwag do 18.09.2017r. (I wyłożenie)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	16.08.2017	B. R.-K. 62-040 Puszczykowo	Wnosząc o wprowadzenie zapisu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Puszczykowo Starego posesja przy ul. Czarnieckiego 60A (działka o numerze 570 i 555/4) zezwalającego na prowadzenie w niniejszym obiekcie działalności związanej z produkcją. Budynek w latach wcześniejszych wykorzystywany był na potrzeby produkcyjno-usługowo-mieszkaniowe, zatem chcielibyśmy aby takowe przeznaczenie budynku pozostało. Proszę swoją uzasadniającą tym iż budynek jest przystosowany do prowadzenia działalności o tym charakterze. Bardzo proszę o przychylnie rozpatrzenie mojej sprawy.	570, 554	SMN/U - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej		x	Wniosek nie może zostać uwzględniony ponieważ w planie nie przewiduje się wskazywania funkcji produkcyjnej ze względu na brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz charakter Puszczykowo Starego.
2.	30.08.2017	QR Spółka z o.o. Ul. Brana 15 61-244 Poznań	W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Puszczykowo Starego w imieniu Spółki QR właściciela działki nr 30 położonej w obrębie geodezyjnym Puszczykowo Stare o powierzchni 2,89 ha wnoszę następujące uwagi do zapisów projektu planu: 1. w § 8 ust. 7 pkt. 11 proponuję zmianę dotychczasowego zapisu w następujący sposób: „ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 3000 m <sup>2</sup> teren wzdłuż granicy z Wielkopolski Parkiem Narodowym, oraz 1500 m <sup>2</sup> pozostały teren „ 2. w § 10 ust. 3 pkt. 2 proponuję zmianę dotychczasowego zapisu w następujący sposób: „ MN3 -25 m” Uzasadnienie	Dz. nr 30	1MN3 - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		x	Obszar działki znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie granicy z WPN. Możliwość podziału przedmiotowej działki mogła być wprowadzona tylko pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 3000 m <sup>2</sup> .

			Proponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parametry dotyczące nowo powstałych działek o minimalnej powierzchni 3000 m <sup>2</sup> w przypadku naszej nieruchomości o dużej powierzchni ogranicza to możliwość sprzedaży wydzielanych działek typu rezydencjalnego na które popyt jest mocno ograniczony. Dopuszczenie do wydzielania działek o powierzchni minimum 1500 m <sup>2</sup> umożliwi prowadzenie racjonalnej polityki sprzedaży działek budowlanych. Zmiana zapisów w § 10 ust. 3 pkt. 2 jest konsekwencją zmiany zapisów w § 8 ust. 7 pkt. 11.					
3.	30.08.2017	I.W.-W. 62-040 Puszczkowo	W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu zgłaszam następującą uwagę dotyczącą działki budowlanej nr ewid. 57, obręb Puszczkowo Stare, położonej przy ulicy Dębowej i proszę o dopuszczenie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy sąsiednich działek budowlanych Posiadana przez mnie działka nr 57 przy ulicy Dębowej posiada wymiary: szerokość 33,87 m od strony frontowej granicy działki i 34,36 m od strony działki sąsiedniej (południowej) oraz długość 13,16 m od strony północnej i 13,34 m od strony południowej. Położona jest dłuższą częścią wzdłuż ulicy Dębowej. Wyłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje dla tej działki nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od granicy frontowej działki. Uwzględnienie przepisów ogólnych dotyczących odległości budynku od granic działek sąsiednich czyni tę działkę niezdatną do zabudowy. Proponowana odległość 1,5 m od granicy działek sąsiednich pozwoli zrealizować zamierzenie budowlane i jest zgodna z obecnie obowiązującymi przepisami, dopuszczającymi przysunięcie się do granicy działki sąsiedniej ścianą bez otworów na 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.	57	1MN1- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	x W części	Uwaga została uwzględniona w części, ponieważ nie wprowadzono wnioskowanego zapisu do treści planu natomiast odsunięto frontową linię zabudowy o 1 m, co pozwoli na uzyskanie możliwości bardziej optymalnej lokalizacji budynku na działce.
4.	14.09.2017	T.Sz. 62-040 Puszczkowo	Dotyczy uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów Puszczkowo Starego - działki o nr ewid. 413/10 i 413/1, obręb Puszczkowo Stare. Nawiązując do dyskusji publicznej dotyczącej projektu w/w planu zgłaszam następujące uwagi: Ad 1 dla działki o nr ewid. 413/10, obręb Puszczkowo Stare, ze względu na jej szerokość nieprzekraczającą 14,0m oraz obowiązujące przepisy budowlane, w części frontowej wprowadzić nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż ścian istniejącego budynku mieszkalnego, a w pozostałej części działki - w odległości 4,0m od granicy z działką o nr ewid. 413/1, obręb Puszczkowo Stare, (zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszego pisma).	413/10, 413/1	12KDt - Teren ciągu pieszo - jezdni 6MN1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	x W części	Uwaga uwzględniona w zakresie przełożenia linii zabudowy na mocy wydanej decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości - w części niezgodnej z wydaną decyzją uwaga nieuwzględniona
5.	14.09.2017	D. N. 60-623 Poznań	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego m.in. działki nr 345/9 i 345/11 obręb Puszczkowo Stare, zwracam się z prośbą do Burmistrza Miasta Puszczkowo o pozytywne rozpatrzenie moich uwag dotyczących ww. działek ewidencyjnych. Uwagi moje dotyczą terenu oznaczonego w projekcie planu jako 1MNU. 1. W § 8 ust 12 pkt 8 proszę o nieznaczną korektę wysokości dopuszczanej zabudowy, aby umożliwiona była zabudowa o wysokości maksymalnie 12,0 m	345/9 345/11	1MNU - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej	-	x	Nie zmienia się zaproponowanej maksymalnej wysokości budynku na tym terenie ze względu na podtrzymanie dotychczasowych ustaleń obowiązującego planu.

			<p>w przypadku budynku z dachem pochylonym, i maksymalnie 10,5 m w przypadku budynku z dachem płaskim.</p> <p>Prośbę swą motywuje tym, że zabudowa o wnioskowanej przez mnie wysokości wpisuje się w kontekst urbanistyczny miejsca, gdzie na działce sąsiedniej jest zrealizowany budynek z lat 30. XX wieku, który ma wysokość około 11-12 m z dachem płaskim. Ponadto dla tak eksponowanego miejsca jak działka nr 345/9 i 345/11 zasadnym jest przyjęcie wysokości budynku nieco wyższej niż dotychczas określona w celu umożliwienia zrealizowania zabudowy mogącej stanowić swego rodzaju dominante urbanistyczną.</p>					
			<p>2. Proszę o usunięcie z rysunku projektu planu wskazanej strefy zadrzewień towarzyszących zabudowie określonej na terenie działki nr 345/9 od strony ul. Studziennej, jak również zmniejszenie do minimum 30% wielkości powierzchni biologicznie czynnej określonej w § 8 ust. 12 p.6 dla terenu IMN/U.</p> <p>Prośbę swą motywuję tym, że obecnie wskaźniki wielkości powierzchni biologicznie czynnej są zbyt duże do dopuszczalnej na terenie IMN/U funkcji zabudowy. Ponadto projekt planu określający strefę zadrzewień w rejonie ulicy Studziennej uniemożliwia zrealizowanie gjazdu na działkę od strony ul. Studziennej. Rozwiązaniem byłoby albo całkowite usunięcie strefy zadrzewień wskazanej na terenie IMN/U, albo umożliwienie w tej strefie lokalizacji gjazdu tak jak było to dotychczas dopuszczone w obowiązującym obecnie planie miejscowym, który ogranicza możliwość lokalizacji gjazdu z ulicy Studziennej jedynie na części tego frontu działki.</p>		-	x	Ze względu na istniejące zadrzewienia i ukształtowanie terenu – pozostawiono od strony Studziennej strefę wyłączonej z zabudowy oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.	
6.	14.09.2017	E. B. 62-040 Paszczykowo, R. B. 62-040 Paszczykowo, A. B. 01-779 Warszawa	<p>Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Paszczykowa Starego obejmującego działki ewidencyjne nr 304/6, 304/7, 310/2, 310/3, 310/5, 311/1 w obrębie 13MN2 położonych pomiędzy ulicami Glinianą i Grzybową.</p> <p>Wnosimy ponownie o uwzględnienie zmian kwalifikacji drogi do w/w działek oznaczonej w projekcie jako 7KD-W, na publiczną drogę dojazdową KD-D lub alternatywnie ciąg pieszo-jezdny KD-x.</p> <p>Uzasadnienie: w obecnie obowiązującym MPZP przyjętym uchwałą nr 120/2000/III Rady Miasta Paszczykowa z dnia 29 maja 2000 r. droga dojazdowa do działki nr 310/3 oznaczona jest symbolem KP-J.</p> <p>W przedstawionej przez Urząd do wglądu od 13 lipca 2017r. drugiej koncepcji MPZP (po wyłączeniu z założeń planu części „B”) zmieniono jej przebieg, porostawiając jej oznaczenie 7KD-W – co zgodnie z legendą do planu oznacza „drogę wewnętrzną”.</p> <p>Przebieg tej drogi wytyczono zgodnie z naszymi postulatami wyrażonymi w wniosku z dnia 10.01.2017 roku.</p> <p>W koncepcji nie uwzględniono jednak złożonego przez nas wniosku o zmianę kwalifikacji drogi z wewnętrznej 7KD-W na gminną KD-D.</p> <p>Przyjęcie zgodnie z projektem statusu tej drogi jako drogi wewnętrznej spowoduje zaniechanie (oczekujących na uchwalenie aktualnego MPZP) przez nasze dorosłe dzieci inwestycji w postaci budowy własnych domostw i trwałego osiedlenia się na rodzinnej ziemi. Ograniczy w pewnym sensie również na długie lata nasze prawo dysponowania własnością w ten sposób, że odpłacając od ponad 30 lat podatki za nieruchomości zakwalifikowane jako działki budowlane, jesteśmy praktycznie pozbawieni bliskiego dostępu do drogi publicznej i mediów, co powoduje że nieruchomości te nie były i nie po zmianie MPZP w dalszym ciągu nie będą atrakcyjne inwestycyjnie.</p> <p>Całkowity brak kontaktu z właścicielką działki nr 304/6 spowodowany jest</p>	304/6, 304/7, 310/2, 310/3, 310/5, 311/1	13MN2 i 40MN2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 7KDw - teren drogi wewnętrznej	-	x	Zmieniono kształt projektowanej drogi bez zmiany statusu na ciąg pieszo - jezdny czy drogę publiczną ze względu na brak spełnienia parametrów drogi publicznej oraz brak potrzeby wyznaczenia w tym miejscu ciągu pieszo - jezdny.

schozreniami wieku podeszłego (89 lat). Z wielokrotnie przeprowadzanych przez nas wstępnych rozmów z następcami państwowymi właścicielki działki nr 304/6 wiemy, iż w najbliższej przewidywalnej przyszłości nie są oni zainteresowani udostępnieniem drogi przejazdowej do naszych działek 310/2, 310/3 i 310/4 zwłaszcza, że działka ta posiada bezpośredni dostęp od ulicy Glinianej na odcinku kilkudziesięciu metrów. Ustanowienie i udostępnienie drogi wewnętrznej na działce 304/6 obciążą jej właścicieli kosztami utrzymania i urządzenia nie mają oni więc w tym żadnego interesu, gdyż nie są zmuszeni z niej korzystać. Ustanawianie zaś dla naszych działek 310/2, 310/3 i 310/4 służebności dostępu przez działkę 304/6 do drogi dojazdowej i mediów w ul. Glinianej poprzez zwracanie się do sądów będzie ogromnie czasochłonne i potwać może latami.

Następna działka przez którą jest wykreślona droga otwierająca nam dostęp do ulicy Glinianej to działka nr 304/7. Jest ona we władaniu trzech właścicieli, które nie są zainteresowane inwestycjami na tej działce, natomiast ich dorosłe dzieci (następcy państwi) mają zmierzcowane, lecz mało spójne i sprecyzowane poglądy co do sposobu zagospodarowania działki. Dodatkowo, kilkoro z nich obecnie przebywa poza granicami kmja. Działka ta od śmierci poprzednich właścicieli (rodziców obecnych właścicieli) nie jest zamieszkała. Tutaj również jak w przypadku działki nr 304/6 byłibyśmy skazani na długą drogę sądową w celu ustanowienia służebności.

Również działka nr 311/1 granicząca z naszymi działkami o nr 310/2, 310/3 i 310/4 od dziesięcioleci jest niezamieszkała, opuszczona a adres zamieszkania właściciela czy właścicieli jest nam niezany.

Przeznaczenie w MPZP określonego terenu pod drogę wewnętrzną nie oznacza, że właściciele tego terenu mają obowiązek tę drogę zrealizować oraz udostępnić osobom trzecim i to, czy zostanie ona zrealizowana zależy wyłącznie od woli ich właścicieli. Jest to stanowisko wielokrotnie potwierdzone prawomocnymi orzeczeniami przez wszystkie szczeble władzy sądowiczej. My jako osoby trzecie chcące korzystać z tej drogi będziemy zmuszeni uzyskać zgody poprzez ustanowienie służebności przejazdu, służebności przeprowadzenia mediów co zapewne, z uwagi na wyżej opisane problemy będzie wiązało się z występowaniem do sądów o ustanowienie takich służebności.

Uważamy, że skoro z różnych powodów nie jest możliwy kontakt z niektórymi właścicielami działek przez które ma przebiegać droga wewnętrzna 7KD-W a inni nie wykazują żadnej chęci porozumienia to przekwalifikowanie tej drogi na publiczną drogę dojazdową KD-D lub alternatywnie publiczny ciąg pieszojezdny KD-x w ogromnej mierze przyczyni się do szybszego odblokowania paraliżu inwestycyjnego, który znacznie utrudnia nam zabudowę naszych działek, których odległość do drogi dojazdowej i mediów usytuowanych w ul. Glinianej wynosi zaledwie 30 m. Projekt uchwalanego MPZP nakazuje wprost odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej więc podłączenie do tej sieci jak i pozostałych mediów od ulicy Glinianej jest jak najbardziej racjonalne i ekonomicznie uzasadnione.

Podobując wyłożoną w grudniu 2016 r. koncepcję MPZP z obecnie udostępnioną od 31 lipca 2017 r. zauważamy, iż część dróg oznaczonych w projekcie planu z 2016 roku jako drogi wewnętrzne KD-W zostało przekwalifikowanych na publiczne drogi dojazdowe KD-D. Wśród nich są zarówno drogi znacznie dłuższe, krótsze oraz o podobnej długości i powierzchni jak droga wewnętrzna 7KD-W, której dotyczy nasze wnioski złożone w styczniu 2017 r. oraz ten wniosek.

			<p>Przykłady dróg przekwalifikowanych z KD-W na KDD:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Część odcinka 1KD-W na 3KDD pomiędzy terenem 1MN2 i 3MN2.</li> <li>2. 47KOD na terenie 1MN/U i 11MN2.</li> <li>3. 16KD-W na 23KDD teren 7MN 1,9MN1</li> <li>4. 19KD-W na 31KDD teren 23MN2,24MN2,10MN1.</li> </ol> <p>Zmienione w obecnie wyłożonej koncepcji drogi wewnętrzne na drogi dojazdowe zapewniają funkcje dróg dojazdowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej identycznej jak droga 7KD-W w obszarze 13MN2.</p> <p>Wnoskujemy więc o zmianę kwalifikacji drogi, z drogi wewnętrznej 7KD-W na publiczną drogę dojazdową KD-D lub alternatywnie publiczny ciąg pieszojezdny KD-x, naszym zdaniem wystarczający dla zapewnienia komunikacji i przeprowadzenia maślow dla tego terenu.</p> <p>Wpisywać się będzie w założenia Strategii i Rozwoju Paszyczkowskiego, miasta otwartego na pozyskiwanie nowych mieszkańców a przynajmniej zahamowania niekorzystnego dla miasta trendu „odpływu” młodych osób w inne regiony, o infrastrukturze bardziej sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i rozwoju rodziny.</p>					
7.	18.09.2017	<p>S. B. 62-040 Paszyczkovo, K. J. 62-040 Paszyczkovo, W. J. 62-040 Paszyczkovo, J. G. 62-040 Paszyczkovo, P. G. 62-040 Paszyczkovo, Z. Z. 62-040 Paszyczkovo, J. H. 62-040 Paszyczkovo</p>	<p>2. Wnoskujemy o ustalenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy Jarosławskiej na terenie oznaczonym jako 39MN2 i 38MN2 identycznego jak jest to określone w aktualnym (zatwierdzonym przez Radę Miasta Paszyczkovo uchwałą nr 298.02/111 z dn. 7.10.2002) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Paszyczkowie w rejonie ul. Jarosławskiej - działki nr ewid. 754/1. Na tym terenie (którego obrys znajduje się również na przedłożonym planie) aktualnie znajduje się las, który powinien zostać objęty ochroną. Uważamy, że miasto ma obowiązek zadbać o wyjątkowe walory, którymi wyróżnia się Paszyczkovo czyli właśnie lasy i zieleń i w związku z tym zrobić wszystko co jest możliwe aby ochronić tereny zadzewione przed wycinką.</p>	<p>Tereny na południe od ulicy Jarosławskiej</p>	<p>38MN2 i 39MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	-	<p>x W części</p>	<p>Od strony ulicy Jarosławskiej pozostawiono strefę zadrzewień o szerokości 10 m, gdzie obowiązuje możliwość maksymalne zachowanie zadrzewień, a więc strefę ochrony zadrzewień.</p> <p>Dla całego obszaru planu obowiązuje ochrona zieleni wysokiej w sposób dopuszczalny aktualnymi przepisami prawa</p>
8.	18.09.2017	<p>S. B. 62-040 Paszyczkovo, K. J. 62-040 Paszyczkovo, W. J. 62-040 Paszyczkovo, J. G. 62-040 Paszyczkovo,</p>	<p>Wnoskujemy o: Dla terenu oznaczonego na planie jako pocksploatacyjny (na terenie oznaczonym 38MN2 oraz 39MN2) wnoskujemy o zapisanie w planie zakazu wszelkiej zabudowy - tak jak jest to określone w aktualnie obowiązującym, zatwierdzonym przez Radę Miasta Paszyczkovo uchwałą nr 298.02/111 z dn. 7.10.2002 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Paszyczkowie w rejonie ul. Jarosławskiej - działki nr ewid. 754/1. Wnoskujemy również o dopisanie w planie następującej definicji terenu pocksploatacyjnego: teren pocksploatacyjny - należy przez to rozumieć obszar przeobrażony przez eksploatację kopalni, którego skład i cechy fizyczne uległy zmianie w sposób ograniczający możliwości posadwienia obiektu budowlanego</p>	<p>754/1</p>	<p>38MN2 i 39MN2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	-	<p>x W części</p>	<p>Dodano do słowniczka definicję terenu pocksploatacyjnego oraz w związku z tym nie wykluczono możliwości inwestycyjnych na tym terenie ograniczając to dodatkowymi zapisami, które każdy zainteresowany budową na tym terenie będzie musiał zastosować.</p>

		P. G. 62-040 Paszczykowo, Z. Z. 62-040 Paszczykowo, J. H. 62-040 Paszczykowo	go.					
9.	18.09.2017	J. J. 62-040 Paszczykowo, J. K. 62-040 Paszczykowo, J. B.-K. 62-040 Paszczykowo, M. W. 62-040 Paszczykowo P. R. 62-040 Paszczykowo, I. R. 62-040 Paszczykowo, T. S. 62-040 Paszczykowo, W. S. 62-040 Paszczykowo	Będąc właścicielami działek leżących w obrębie obszaru objętego opracowaniem wnosimy o : 1. Wprowadzenie w § 2 definicji: -dachów skośnych / pochłych / mansardowych -zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - z precyzyjnym określeniem zgodnie z przepisami odrębnymi -zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej -zabudowy istniejącej 3. Zmianę zapisów w § 4 pkt 2) zakazujących rozbudowy i nadbudowy budynków przekraczających linię zabudowy 4. Zmianę zapisów w § 4 pkt 7) ustalenie maksymalnej wysokości nad terenem do 0,6m (wielokrotność wymaganych przepisami wartości 0,15m dla wysokości stopnia zewnętrznego) 5. Zmianę zapisów w § 4 pkt 15) - doprecyzowanie powierzchni dla budynków garażowych zgodnie z definicjami obowiązującymi w przepisach - (całkowitej, użytkowej, zabudowy). 6. Zmianę zapisów w § 4 pkt 17) - doprecyzowanie definicji urządzeń reklamowych 8. Uszczegółowienie zapisów w § 5 pkt 3) i zmniejszenie wartości do 40%. Zapis dotyczy terenu na którym mogą występować działki o powierzchni, która uniemożliwi zabudowę budynkami i utwardzenie terenu tak aby pozostawić 50% działki na powierzchnię biologicznie czynną. 9. Zmianę zapisów w § 5 pkt 11) wykreślenie zapisów dotyczących zbiorników na gaz płynny. 11. Uzupełnienie zapisów w § 8 pkt 9 ppkt 9) - dopuszczenie stosowania dachów płaskich w niedominujących elementach bryły budynku jak łakamy, wykusze, zadaszenia tarasów czy wejść do budynków - do 20% powierzchni dachu głównego 13. Ustalenie linii zabudowy po obu stronach obszaru obejmującego działki o nr ewid. 413/1, 415/8, 417/5 (oznaczonego obecnie symbolem 10KDW) z uwzględnieniem istniejącej zabudowy oraz przosunięcie , poza istniejącą zabudową na działkach 413/10 i 415/10, linii nieprzekraczalnej na odległość 4,0m po każdej stronie (północnej i południowej)	Ulica Czarnego	Ogólne zapisy do wszystkich terenów	-	x	Nie wprowadza się pojęć do słowniczka, gdyż są to pojęcia występujące w przepisach odrębnych.
					-	x W części	Po korekcie rysunku planu, większość istniejących budynków znajduje się w obszarach wyznaczonych linią zabudowy , gdzie zakaz nie obowiązuje.	
					-	x	Pozostawiono dotychczasowy zapis – 0,6 m ponad terenem – stosowany dla obszaru Paszczykowo.	
					-	x	Parametrem stosowanym w ustaleniach mppp jest powierzchnia zabudowy. Pozostałe powierzchnie: całkowita i użytkowa są wartościami wynikowymi na etapie projektów budowlanych.	
					-	x	Definicja urządzeń reklamowych znajduje się w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku	
					-	x	Pozostawiono dotychczasowe parametry dot. powierzchni biologicznie czynnej, które są zwyczajowo stosowane na terenie miasta.	
					-	x	Pozostawiono dotychczasowy zapis.	
					-	x	Pozostawiono zapis w dotychczasowym brzmieniu.	
					-	x	Wprowadzono na dz. 413/10 poza zabudową linię w odległości 6 m od granicy od strony drogi – zgodnie z wydaną w ubiegłych latach decyzją o warunkach zabudowy. Z uwagi na niewielką szerokość drogi	



ny w Puszczykowie przy ul. Dębowej (działka nr 29/2, 29/3, 29/4, obr. Puszczykowo Stare) oraz przy ul. Sobieskiego (działka nr 30, obr. Puszczykowo Stare) przeznaczony został pod teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i oznaczony symbolem 1MN3. Zgodnie z § 8 ust. 7 pkt 7 lit. d) projektu planu dla tego terenu planuje się uchwalić zapisy, zgodnie z którymi, wysokość budynków mieszkalnych z dachami płaskimi, może na tym terenie wynosić nie więcej niż 7,5 metra. Zgłaszający uwagi, jako właściciel nieruchomości położonych na obszarze oznaczonym symbolem 1MN3, stoi na stanowisku, że powyższy zapis, jako naruszający zasadę proporcjonalności, jest wadliwy i winien zostać zmieniony (w ten sposób, aby dopaścić lokalizację budynków mieszkalnych z dachami płaskimi wysokich do 8,5 metrów).

Niewątpliwą regułą na etapie koncepcyjnym przygotowania planu miejscowego jest uwzględnienie dotychczas wyznaczonego obowiązującym planem przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu. Organy gminy nie powinny odstąpić od umożliwienia realizacji na objętym projektem obszarze zabudowy mieszkaniowej w sposób dający pogodzić się m.in. z zasadą ładu przestrzennego i zasadą proporcjonalności.

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 nakładami na jednostkę obciążeniami, a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej”. Pomimo, że dopuszczenie na terenie oznaczonym symbolem 1MN3 możliwości budowy budynków mieszkalnych z dachami płaskimi ocenić należy jednoznacznie pozytywnie, to w dalszym ciągu nie została zachowana proporcja pomiędzy prawami podmiotów, które zamierzają budować budynki z dachami płaskimi, a tymi, którzy będą chcieli budować budynki z dachami pochylonymi (§ 8 ust. 7 pkt 7 lit. c) projektu planu zakłada maksymalną wysokość budynków z dachami pochylonymi na 10 metrów). Aby zapewnić zrównoważenie praw obydwu grup, niezbędne jest zwiększenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków mieszkalnych z dachami płaskimi do 8,5 metrów.

Powyższa zmiana nie będzie w negatywny sposób wpływać na ład przestrzenny. Wymagania ładu przestrzennego nakładają na organach gminy obowiązek planowania harmonijnej zabudowy i zagospodarowania terenu. Kategorie „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. Projekt planu dopuszcza na tym samym terenie budowę wyższych budynków mieszkalnych - 10-metrowych - z dachami pochylonymi. Stąd, nie sposób uznać, aby wnioskiwane przez Zgłaszającego uwagi niższe budynki mieszkalne z dachami płaskimi - o wysokości maksymalnej do 8,5 metrów - negatywnie wpływały na ład przestrzenny.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, wszyscy są wobec prawa równi oraz wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Na gruncie przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego oznacza to, że osoby spełniające te same warunki nie mogą być odmiennie traktowane w identycznych sytuacjach<sup>2</sup>. Z taką nierównym traktowaniem miałibyśmy do czynienia, gdyby możliwość zabudowy w przypadku budynków mieszkalnych z dachami płaskimi w sposób niezasadny różniła się od



			<p>możliwości zabudowy dla budynków mieszkalnych z dachami pochyłymi. Dla Zgłaszającego uwagi jawnym jest, że brak jest możliwości zrównania maksymalnej wysokości obrysu rodzajów budynków (powodowałoby to naruszenie interesów podmiotów zamierzających wybudować budynek z dachem pochyłym - przy takiej samej wysokości powierzchnia użytkowa byłaby w takim budynku mniejsza), ale o zrównoważenie interesów obrysu grup. Zdaniem Zgłaszającego uwagi, takie zrównoważenie nastąpi w przypadku zwiększenia maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych z dachami płaskimi do 8,5 metrów. Zapewni to możliwość bardziej sprawiedliwego (rozumianego nie tylko co do sposobu zagospodarowania, ale i co do wielkości możliwej do uzyskania powierzchni użytkowej) zagospodarowania nieruchomości położonych na przedmiotowym terenie przez ich właścicieli.</p> <p>Z uzyskanych przez Zgłaszającego uwagi informacji wynika, że brak jest również podstaw do statuowania w projekcie planu nakazu uwzględniania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w oznimie WPN, albowiem dla tego parku narodowego brak jest obowiązującego planu ochrony.</p> <p>Dowód:</p> <p>1) wydruk z centralnego rejestru form ochrony przyrody.</p> <p>Miejscowy plan nie może zawierać postanowień niezwiązanych z obowiązującymi formami ochrony przyrody, w szczególności, nie może odsyłać w zakresie sposobów zagospodarowania terenu do nieobowiązującego planu ochrony Wielkopolskiego Parku Narodowego.</p> <p>Z uwagi na powyższe, wnoszę o usunięcie z projektu planu postanowień odnoszących się do nakazu uwzględniania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego</p>				
11.	19.09.2017	LOURO Sp. z o.o. Ul. Kutrzeby 16a/121 61-719 Poznań	<p>W imieniu właścicieli działek nr 457/3 oraz nr 458/5 zapisanych w KW POZP/00228478/6 Pani E. K. wnosimy o możliwość przewidzenia w MPZP utworzenia dwóch odrębnych działek budowlanych. Na chwilę obecną działka nr 457/3 nie ma statusu działki budowlanej ze względu na brak dostępu do drogi.</p>	457/3, 458/5	9MN1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	- w części	Obszar działek obecnie posiada dostęp do drogi publicznej na zasadzie służebności z działek przyległych do działek. Ogranicza się teren możliwy do zainwestowania, poprzez wskazanie linii zabudowy.

**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 (t.j. Dz. U. z 2017, poz. 1073), Rada Miasta w Puszczykowie, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Puszczykowa uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie w obrębie Puszczykowo Stare, arkusze 1-18 – część A w trybie wyłożenia do publicznego wglądu – rozstrzyga, co następuje:

**Rozdział 2**

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29.09.2017 do 27.10.2017, termin składania uwag do 17.11.2017 (II wyłożenie)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania 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.	10.10.2017r.	L. K. 62-040 Puszczykowo	Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejszym wnoszę uwagi do uchwały nr 131/16/VII zmienionej uchwałą nr 184/17/VII Rady Miasta Puszczykowa z dnia 21 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie, w obrębie Puszczykowo Stare, arkusze 1-18: Cel wnoszonych uwag: zmiana minimalnej liczby miejsc postojowych oraz określenie miejsca ich położenia Uwaga nr 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 2 w zakresie liczby miejsc postojowych: 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 wielorodzinnych min. 1,5 miejsca dla lokalu mieszkalnego wliczając miejsca postojowe w garażach. 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	Obszar objęty planem §12 W zakresie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się: 2. W zakresie liczby miejsc postojowych: 1) 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	-	×	Uwaga nieuwzględniona. Liczba miejsc postojowych została wskazana zgodnie z przyjętymi zasadami dla Puszczykowa Starego tj. zabezpieczenia minimum 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1,5 miejsca w przypadku zabudowy wielorodzinnej.	

bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służącej zaspokojeniu 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.

Powyższe zapisy wzbudzają również zdziwienie z perspektywy treści planów zagospodarowania przestrzennego uchwalanych przez Miasto Puszczykowo w poprzednich latach. Potwierdzeniem, iż Miasto Puszczykowo dostrzegło 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 „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 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.

Mając na uwadze powyższe, należy zwiększyć minimalną liczbę miejsc postojowych przynajmniej dla terenów, w których obecnie dominuje zabudowa rezydencjalna (tj. przynajmniej dla terenów położonych po zachodniej stronie ulicy Stefana Czarnieckiego).

Ponadto, trudna do zaakceptowania jest rezygnacja z wymogu lokalizacji miejsc postojowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł 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.

Wnoszę o następujące brzmienie par. 2 (chodzi o paragraf 12) pkt 2 podp. 1 lit a) i b):

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz wielorodzinnych położonych na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami 6MN1, 8MN1, 11MN1, 1MN2 - 40MN2, 1MN3 -

miejsca dla lokalu mieszkalnego wliczając miejsca postojowe w garażach,

		<p>19MN3 - min. 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytułu prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach;</p> <p>b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz wielorodzinnych położonych na pozostałych terenach zabudowy mieszkaniowej - min. 1,5 miejsca dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytułu prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach.</p>					
		<p>Uwaga nr 2:</p> <p>Jednocześnie ostatnie doświadczenia wskazują na próby uzyskania zgód na budowę domów, w ramach których lokalizację garaży przewidziano na środku lub wręcz na końcu działki. Wiąże się to z koniecznością organizacji ciągów komunikacyjnych wzdłuż granic sąsiednich działek. W ten sposób odbierany jest jakikolwiek komfort akustyczny mieszkańcom sąsiednich działek (codziennie poranne odpalanie samochodów bezpośrednio pod oknami sąsiednich działek, parkowanie samochodów pod oknami, etc.). Mając na uwadze powyższe postulując, aby przynajmniej dla terenów o zabudowanie rezydencjalnej obowiązywał nakaz takiej lokalizacji garaży, aby brama wjazdowa do garaży znajdowała się od frontu działki (tj. od strony przyległej drogi publicznej). W ten sposób wyeliminowane będzie ryzyko tworzenia ciągów komunikacyjnych wzdłuż sąsiednich działek.</p> <p>Wnosząc o dodanie do par. 2 (chodzi o paragraf 12) pkt 2 podp. 1 następującej lit. f):</p> <p>nakaz organizowania wjazdu w bryle garażu wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego położonego na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami 6MN1, 8MN1, 11MN1, 1MN2 - 40MN2, 1MN3 - 19MN3, wyłącznie od strony przyległej drogi publicznej.</p>	Obszar objęty planem	§12 pkt 2 podp. 1	-	×	Nie jest możliwe uwzględnienie przedstawionej uwagi, ponieważ są to zapisy zbyt szczegółowe ingerujące w funkcję, architekturę oraz kształt bryły budynku. Plan ma na celu określenie parametrów i wskaźników zabudowy oraz wyznaczenie linii zabudowy, które wskazują gdzie budynek może być zlokalizowany.
		<p>Uwaga nr 4:</p> <p>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 wprowadzenia 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.</p> <p>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 20m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej powstają</p>	Obszar objęty planem	Obszar objęty planem	-	×	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010 r.) plan miejscowy nie może zakazywać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Zgodnie z : Art. 46. [Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej] 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 nierucho-

			<p>nadajniki GSM (w załączeniu przykładowa lokalizacja).</p> <p>Wnosząc, aby w dalszych pracach nad zmianami planu zagospodarowania przestrzennego powyższe uwagi zostały uwzględnione.</p>		<p>mościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.</p> <p>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 ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń. Przeznaczenie terenu na cele zabudowy wielorodzinnej, rolniczej, leśnej, usługowej lub produkcyjnej 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 niezmiernym oddziaływaniu.</p> <p>3. W przypadku braku planu miejscowego lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej innej niż infrastruktura telekomunikacyjna o niezmiernym 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).</p> <p>Art. 47. [Budowy niewymagające wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego]</p> <p>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 niezmiernym oddziaływaniu oraz wykonywanie innych robót budowlanych dotyczących takiej infrastruktury.</p> <p>Art. 48. [Zaskarżanie uchwał w sprawie uchwalenia planu miejscowego przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego i Prezesa UKE]</p> <p>Przedsiębiorca telekomunikacyjny oraz Prezes UKE mogą zaskarżyć, w zakresie telekomunikacji, uchwałę w sprawie</p>
--	--	--	---	--	---

2.	16.10.2017r.	E. B. 62-040 Puszczkowo  A. B. 01-779 Warszawa	<p>Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Puszczkowa Staroego w obrębie 13MN2 i 40MN2 położonych pomiędzy ulicami Glinianą i Grzybową. Wnosimy o uwzględnienie zmian w przebiegu drogi 7KDW zgodnie z przedstawionym szkicem stanowiącym załącznik do niniejszego wniosku.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b> W wyłożonym i zaprezentowanym od dnia 29.09 projekcie MPZP została wyrysowana i poprowadzona droga 7KDW jako łącznik pomiędzy ulicą Glinianą a Czarnieckiego.</p> <p>Zaproponowana przez projektanta droga („łącznik”) przebiega również przez działkę 310/1, która jest od kilkudziesięciu lat zagospodarowana, ogrodzona a studnia o głębokości niemal 30m z której wody właściciele korzystają do podlewania znajduje się w pasie zaproponowanego „łącznika”. Również budynek mieszkalny posesadowany na tej działce znajduje się jak to wynika z planu ok. 2mb od drogi.</p> <p>Przebieg i długość drogi przedstawiony w załączniku do niniejszego wniosku całkowicie zapewnia dojazd wszystkim zainteresowanym łącznie z nowo utworzonymi działkami w obrębie 40MN2. Prosimy więc o wykreślenie tego łącznika i zaprojektowanie drogi od ulicy Glinianej tak jak to jest w obecnie zaprezentowanym przez gminę kształcie i przebiegu, lecz z zakończeniem (zawrotem) rozpoczynającym się na działce 304/7 poprzez działkę 310/5 i zakończoną na działkach 310/2i 310/3. Wielkość zawrotu prosimy ograniczyć do niezbędnego minimum, gdyż droga ta będzie obsługiwać w przyszłości maksymalnie 4 budynki jednorodzinne.</p> <p>Wnosimy również o zgodę na scalenie gruntów działek 310/1 310/2 oraz części działki 310/5 i wyodrębnienie z tego obszaru trzech działek jak to przedstawiono w załączniku do niniejszego wniosku. Zarówno dojazd jak i przebieg mediów do nowo utworzonej działki będzie zapewniony poprzez ustanowienie służebności poprzez działki 310/1 lub 310/2, lub włączenie części działki 310/5 do nowo powstałej w ten sposób, by zapewnić dojazd i dostęp do mediów od ulicy Czarnieckiego. W tym przypadku powierzchnia działek wyniesie w przybliżeniu: Działka 310/1 ok. 950m<sup>2</sup> Działka 310/2 ok. 1000m<sup>2</sup> Działka nowopowstała ok. 1150m<sup>2</sup></p>	Dz. nr 304/7, 310/1, 310/5	13MN2, 40MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 7KDW – teren drogi wewnętrznej	-	*	uchwalenia planu miejscowego.
3.	14.11.2017r.	A. P. 62-040 Puszczkowo	<p>Dotyczy zagospodarowania przestrzennego Puszczkowa w odniesieniu do mojej działki przy ul. Gołębiej 4 nr 347/4, 500/8 o powierzchni 2659m<sup>2</sup>, która ma adolność budowlaną od roku 1937, obejmującą całość działki i nie ma żadnych ograniczeń odnośnie zabudowy.</p> <p>W aktualnie proponowanym planie ograniczenie zabudowy obejmujące prawie 1/3 działki, dochodzące aż do ścian mojego domu nie jest konieczne a ogranicza moje możliwości zagospodarowania terenu. Obniża również znacznie wartość działki.</p>	Dz. nr 347/4, 500/8	17MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	* w części	Fragmnet linii zabudowy został przesunięty uwzględniając w możliwym zakresie postęę zainteresowanej. Korektę w tym zakresie wniesiono do części graficznej planu.

			W związku z tym wnoszę o zmniejszenie ograniczenia tak dużej strefy ograniczającej zabudowę dotyczące mojej działki przy ul. Gołębiej 4, z pozostawieniem pasa ochronnego 6m graniczącego z ul. Rolną i Gołębią na wjeździe na posesję.					
4.	17.11.2017	J. G. P. G. 62-040 Puszczkowo	W związku z <i>Obwieszczeniem Burmistrza Miasta Puszczkowa o drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczkowie, w obrębie Puszczkowo Stare, arkusze 1 -18 -część A</i> , przedstawiam swoje uwagi. Wnoszę a wydłużenie (w kierunku drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 23 KDW) oraz poszerzenie oznaczonej na planie strefy zadrzewień towarzyszącej zabudowie wzdłuż ulicy Jarosławskiej na terenie oznaczonym jako 39MN2 i 38MN2 tak aby jej obszar pokrywał się z trzeciowym terenem na którym obecnie rośnie las / drzewa lub przynajmniej do szerokości 20m i na długość aż do drogi oznaczonej symbolem 23 KDW. Pozostawienie wąskiego pasa 10m aż drogi oznacza wprost przyzwolenie ze strony Miasta na wycięcie większości obecnego lasu, który ma kilkadziesiąt lat. Pas lasu i drzew jest aktualnie wielokrotnie szerszy niż oznaczone na planie 10 metrów oraz drzewa ciągną się znacznie dalej w kierunku drogi 23KDW niż to oznaczono na planie. Miasto ma obowiązek wszelkimi dostępnymi metodami chronić cenne walory Puszczkowa a takimi walorami zdecydowanie są kilkudziesięcioletnie zadrzewienia. Alternatywnie obecny teren na którym rośnie las / drzewa wzdłuż ulicy Jarosławskiej powinien zostać oznaczony jak teren zieleni izolacyjnej identycznie jak jest to określone w aktualnym (zatwierdzonym przez Radę Miasta Puszczkowa uchwałą nr 298.02/111 z dn. 7.10.2002) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Puszczkowie w rejonie ul. Jarosławskiej -działki nr ewid. 754/1.	Teren na południe od ulicy Jarosławskiej	23KDW – teren drogi wewnętrznej 39MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 38MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	×	Wyznaczony teren zieleni izolacyjnej oraz strefa zadrzewień wzdłuż ulicy Jarosławskiej na terenie 38MN2 i 39MN2 uwzględnia w części istniejące zagospodarowanie terenów jak również granice użytku zewidencjonowanego na mapie zasadniczej. Obecny kształt zaprojektowanej i wyznaczonej liniami rozgraniczającymi zieleni izolacyjnej oraz strefy zieleni towarzyszącej zabudowie jest przeanalizowany pod kątem możliwości inwestycyjnych przedmiotowych terenów. Przyjęto rozwiązanie kompromisowe uwzględniające w części zachowanie istniejącej zieleni oraz umożliwienie lokalizacji zabudowy na nowowydzielonych terenach inwestycyjnych.
5.	17.11.2017	J. G. P.G. 62-040 Puszczkowo	W związku z <i>Obwieszczeniem Burmistrza Miasta Puszczkowa o drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczkowie, w obrębie Puszczkowo Stare, arkusze 1 - 18 -część A</i> , przedstawiam swoje uwagi. Wnoszę o: Dla terenu oznaczonego na planie jako pocksłotacyjny (na terenie oznaczonym 38MN2 oraz 39MN2) wnoszę o zapisanie w planie zakazu wszelkiej zabudowy -tak jak jest to określone w aktualnie obowiązującym, zatwierdzonym przez Radę Miasta Puszczkowa uchwałą nr 298.02/111 z dn. 7.10.2002 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Puszczkowie w rejonie ul. Jarosławskiej - działki nr ewid. 754/1. Wnoszę również o dopisanie w planie następującej definicji terenu pocksłotacyjnego: teren pocksłotacyjny -należy przez to rozumieć obszar przeobrażony przez eksploatację kopalni, którego skład i cechy fizyczne uległy zmianie w sposób ograniczający możliwości posadowienia obiektu budowlanego.	Dz. nr 754/1	38MN2, 39MN2 –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	×	Nie jest możliwe uwzględnienie uwagi. Dla przedmiotowych terenów obowiązuje plan miejscowy, który wskazuje funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Opracowywany obecnie plan podtrzymuje wskazane przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto procedura planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagała uzgodnienia z Geologiem Powiatowym w zakresie występujących w obszarze planu osuwisk, udokumentowanych złóż i terenów pocksłotacyjnych. Organ nie miał zastrzeżeń do określonych w planie zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu.

6.	16.11.2017	M.T. 62-040 Paszczykowo Reprezentowany przez radę prawnego Annę Legat De Krystian Ziemski & Partners Kancelaria Prawna sp.k. ul. Strusia 10 60-711 Poznań	Działając w imieniu i na rzecz Pana M. T., właściciela nieruchomości położonych w Paszczykowie przy ul. Dębowej (działki nr 29/2, 29/3, 29/4, obr. Paszczykowo Stare) [dalej: Zgłaszający uwagi], na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa, którego odpis znajduje się w aktach planistycznych, w związku z drugim wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Paszczykowie w obrębie Paszczykowo Stare, arkusze 1 - 18 - część A [dalej także: „projekt planu” * * 1], na podstawie art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073 ze zm.) [dalej także: „upzp”], niniejszym ponownie zgłaszam uwagi do przedmiotowego projektu planu w zakresie: 1) maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków mieszkalnych z dachami płaskimi na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem 1MN3 i wnoszę o zwiększenie dopuszczalnej wysokości do 8,5 metrów;	dz. nr 29/2, 29/3, 29/4	1MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	*	Zaprojektowana wysokość wynika z ustaleń względem zabudowy występującej na sąsiednich nieruchomościach.
			2) braku podstawy prawnej wprowadzenia do projektu planu (§ 5 pkt 4) nakazu uwzględnienia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego [dalej także: „WPN”, a niezależnie od powyższego, braku wskazania ewentualnych ograniczeń funkcjonalno-przestrzennych w zagospodarowaniu nieruchomości, wynikających z położenia nieruchomości w otulinie WPN;	Obszar planu	§5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: 4) 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;	-	*	Zapis został wpisany na podstawie treści wniosku złożonego przez Dyrektora Wielkopolskiego Parku Narodowego.
			3) braku oznaczenia w części graficznej projektu planu obiektu budowlanego położonego przy granicy nieruchomości z ul. Dębową.  Uzasadnienie Ad. 1) maksymalna dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych z dachami płaskimi Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, obszar położony w Paszczykowie przy ul. Dębowej (działki nr 29/2, 29/3, 29/4, obr. Paszczykowo Stare) oraz przy ul. Sobieskiego (działka nr 30, obr. Paszczykowo Stare) przeznaczony został pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i oznaczony symbolem 1MN3. W myśl § 8 ust. 7 pkt 7 lit. d) projektu planu dla tego terenu planuje się uchwalić zapisy, zgodnie z którymi, wysokość budynków mieszkalnych z dachami płaskimi, może na tym terenie wynosić nie więcej niż 7,5 metra. Zgłaszający uwagi, jako właściciel nieruchomości położonych na obszarze oznaczonym symbolem 1MN3, po raz kolejny podkreśla, że powyższy zapis, jako naruszający zasadę proporcjonalności, jest wadliwy i winien zostać zmieniony w ten sposób, aby dopuścić lokalizację budynków mieszkalnych z dachami	dz. nr 29/2, 29/3, 29/4	Podkład geodezyjny stanowiący podstawę części graficznej planu.	-	*	Podkład geodezyjny, na którym został opracowany plan miejscowy stanowi zaktualizowaną mapę zasadniczą w skali 1 : 1000 wykonaną przez upoważnionego geodetę dla potrzeb planu miejscowego.



		<p>plaskimi wysokich do 8,5 metrów.</p> <p>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”. Zasada proporcjonalności kładzie szczególny nacisk na adekwatność celu i środka użytego do jego osiągnięcia.</p> <p>Oznacza to, że „spośród możliwych (a zarazem legalnych) środków oddziaływania należy wybrać 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”.</p> <p>Niewątpliwą regułą na etapie koncepcyjnym przygotowania planu miejscowego jest uwzględnienie dotychczas wyznaczonego obowiązującym planem przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu. Tym samym organy gminy nie powinny odstępować od umożliwienia realizacji na objętym projektem obszarze zabudowy mieszkaniowej w sposób dający pogodzić się m.in. z zasadą ładu przestrzennego i zasadą proporcjonalności.</p> <p>Zgłaszający uwagi podkreśla, że wnioskowana przez niego zmiana w żaden sposób nie upłynie negatywnie na ład przestrzenny. Wymagania ładu przestrzennego nakładają na organach gminy obowiązek planowania harmonijnej zabudowy i zagospodarowania terenu<sup>2</sup>.</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. Projekt planu dopuszcza na tym samym terenie budowę wyższych budynków mieszkalnych - 10 metrowych - z dachami pochyłymi. Stąd, nie sposób uznać, aby wnioskowane przez Zgłaszającego uwagi, niższe budynki mieszkalne z dachami płaskimi - o wysokości maksymalnej do 8,5 metrów - negatywnie wpływały na ład przestrzenny.</p> <p>Niezależnie od tego, że dopuszczenie na terenie oznaczonym symbolem 1MN3 możliwości budowy budynków mieszkalnych z dachami płaskimi ocenić należy jednoznacznie pozytywnie, Zgłaszający uwagi ponownie podkreśla również, że nie została zachowana proporcja pomiędzy prawami podmiotów, które zamierzają budować budynki z dachami płaskimi, a tymi, którzy będą chcieli budować budynki z dachami pochyłymi. Projekt miejscowego planu w § 8 ust. 7 pkt 7 lit. c) dopuszcza maksymalną wysokość budynków z dachami pochyłymi na poziomie 10 metrów.</p> <p>Zgodnie z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, wszyscy są wobec prawa równi oraz wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Istota zasady równości polega na tym, że wszystkie podmioty prawa charakteryzujące się daną cechą istotną w rów-</p>				
--	--	--	--	--	--	--

		<p>nym 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>Na gruncie przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego oznacza to, że osoby spełniające te same warunki nie mogą być odmiennie traktowane w identycznych sytuacjach. Wszelkie odstępstwa od nakazu równego traktowania podmiotów podobnych muszą zawsze znajdować podstawę w odpowiednich kryteriach. Po pierwsze kryteria te muszą mieć charakter relewantny, a więc porostawać w bezpośrednim związku z celem i treścią przepisów, a także muszą mieć charakter racjonalnie uzasadniony. Po drugie kryteria te muszą mieć charakter proporcjonalny, a więc waga chronionej wartości musi porostawać w odpowiedniej proporcji do wagi naruszonej wartości. Wreszcie kryteria te muszą porostawać w związku z jakimiś wartościami czy zasadami, które uzasadniają nierówne traktowanie podmiotów podobnych.</p> <p>Z nierównym traktowaniem mielibyśmy do czynienia, gdyby możliwość zabudowy w przypadku budynków mieszkalnych z dachami płaskimi w sposób nieuzasadniony różniła się od możliwości zabudowy dla budynków mieszkalnych z dachami pochyłymi. Dla Zgłaszającego uwagi jasnym jest, że brak jest możliwości zrównania maksymalnej wysokości obrysu rodzajów budynków (powodowałoby to naruszenie interesów podmiotów zamierzających wybudować budynek z dachem pochyłym - przy takiej samej wysokości powierzchni użytkowej byłaby w takim budynku mniejsza), ale koniecznym jest zrównoważenie interesów obrysu grup. Zdaniem Zgłaszającego uwagi, takie zrównoważenie nastąpi w przypadku zwiększenia maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych z dachami płaskimi do 8,5 metrów. Zapewni to możliwość bardziej sprawiedliwego (tzn. samego nie tylko co do sposobu zagospodarowania, ale i co do wielkości możliwej do uzyskania powierzchni użytkowej), zagospodarowania nieruchomości położonych na przedmiotowym terenie przez ich właścicieli.</p> <p>Ad. 2) brak podstaw prawnych do wprowadzenia części ograniczeń</p> <p>Z uzyskanych przez Zgłaszającego uwagi informacji wynika, że brak jest podstaw do sformułowania w projekcie planu nakazu uwzględniania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w otulinie WPN, albowiem dla tego parku narodowego brak jest obowiązującego planu ochrony.</p> <p>Dowód: 1) wydruk z centralnego rejestru form ochrony przyrody.</p> <p>Miejscowy plan nie może zawierać postanowień niezwiązanych z obowiązującymi formami ochrony przyrody, w szczególności, nie może odsyłać w zakresie sposobów zagospodarowania terenu do nieobowiązującego planu ochrony Wielkopolskiego Parku Narodowego.</p> <p>Z uwagi na powyższe, wnoszę o usunięcie nakazu uwzględniania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego.</p> <p>Ad. 3) brak oznaczenia obiektu budowlanego</p> <p>W części graficznej projektu planu, widoczność obiektów budowlano-</p>				
--	--	--	--	--	--	--

		nych znajdujących się na nieruchomościach, których właścicielem jest Zgłaszający uwagi, została oznaczona szarym kolorem (szarym obrys obiektów budowlanych). Jeden obiekt - przy ul. Dębowej - w Projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Paszчыkowie, w obrębie Paszчыkowo Stare, arkusze 1 - 18 - część A wyłożonym dnia 31.07.2017r., został oznaczony kolorem czarnym (czarny obrys obiektu (o kształcie zbliżonym do kwadratu)). Po uwagach Zgłaszającego pismo z dnia 18.09.2017r ww. obiekt budowlany przy ul. Dębowej został usunięty z części graficznej projektu w drugim wyłożeniu. Jako że wszystkie pozostałe obiekty budowlane zostały oznaczone w załączniku do projektu kolorem szarym, wnosząc o oznaczenie istniejącego obiektu budowlanego (zlokalizowanego na działce nr 29/2, bezpośrednio przy północnej granicy działki z ul. Dębowa) kolorem szarym (identyczny dla pozostałych obiektów). Mając na uwadze dokonaną analizę projektowanych rozwiązań planistycznych w świetle uprz. podniesione uwagi są w pełni zasadne i zasługują na uwzględnienie.					
7.	17.11.2017	AB DEVELOPER Sp. z o.o. Spółka komandytowa [dalej: Zgłaszający uwagi, właściciel nieruchomości położonej w Paszчыkowie przy ul. Czarnieckiego (działka nr ewid. 413-7, arkusz mapy: 10, obręb: Paszчыkowo Stare) [dalej: „Nieruchomość”], objętej projektem planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Paszчыkowie w obrębie Paszчыkowo Stare, arkusze 1 18 - część A [dalej także: „projekt planu” lub „projekt mpap”], na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa, którego odpis przedkładam w załączeniu, w związku z drugim wyłożeniem do publicznego wglądu projektu tego planu, na podstawie art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073 ze zm.) [dalej także: „uprzp”], niniejszym zgłaszam następujące uwagi do przedmiotowego projektu planu: 1) stanowczo kwestionuję ustalenia projektu planu przyjęte dla stanowiącej własności mojego mandata. Nieruchomości, w zakresie: - możliwości lokowania na działkach budowlanych leżących na terenie 6MN3 maksymalnie jednego budynku mieszkalnego; - minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie 6MN3 (3000 m2); - 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; - wskaźnika zachowania istniejącej zieleni wysokiej w udziale nie niższym niż 20% powierzchni ogólnej obszaru; - ustalenia geometrii dachu wyznaczonej dla terenu 6MN3 na procentie spadku 30-50 stopni; - braku podstaw prawnych do ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi gminnej 10KDW na obszarze 6MN3 w sposób ograniczający korzystanie z Nieruchomości i uniemożliwiający przyszłą zabudowę terenu, wskazując, że proponowany przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy nic wynika z uwarunkowań przestrzennych i	dz nr 413/7	6MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	*	Zarządy dotyczące natuszenia przez kwestionowane zapisy projektu mpap konstytucyjnej zasady równości i proporcjonalności oraz bezpodstawnie ograniczających prawo własności są chybione. Przewidziane w projekcie mpap rozwiązania, kwestionowane przez Zgłaszającego uwagi, zostały wprowadzone po rozważeniu interesu indywidualnego i publicznego, w sposób merytorycznie uzasadniony i tym samym z poszanowaniem władztwa planistycznego.  Zarząd natuszenia zasady proporcjonalności nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ organ planistyczny nie wprowadził w stosunku do nieruchomości Zgłaszającego uwagi nadmiernych ograniczeń jego prawa własności.  W odniesieniu natomiast do zarządu natuszenia zasady równości należy wskazać, że nie doszło do jej naruszenia, ponieważ w projekcie mpap nie ustalono zróżnicowanych parametrów zabudowy na podobnych działkach ani nie wprowadzono braku zróżnicowania (możliwości zabudowy) w zależności od wielkości działki.  Na przedmiotowym terenie przewiduje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej

		<p>został wyznaczony w sposób niieksekweny w stosunku do terenów sąsiadujących.</p> <p>2) wnosząc o dokonanie zmian dla terenu oznaczonego 6MN3 w przedstawionym do publicznego wglądu projekcie polegających na:</p> <p>- uzależnieniu liczby budynków możliwych do sytuowania na działkach w zależności od wielkości tych działek;</p>				<p>jednorodzinnej wolnostojącej. Wg ustaleń planu działka o powierzchni 1008 m<sup>2</sup> znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 6MN3.</p> <p>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 funkcjonalna – 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. 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 ład 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>- ustaleniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie 1000 m<sup>2</sup>;</p>		<p>10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:</p> <p>a) dla terenów 7MN3, 9MN3 - 1500 m<sup>2</sup>;</p> <p>b) dla terenu 3MN3, 4MN3, 5MN3, 6MN3, 8MN3, 13MN3, 14MN3, 15MN3, 16MN3 -</p>		<p>Wielkość działki została ustalona na podstawie opracowanej analizy dla całego obszaru względem intensywności zabudowy występującej w najbliższym sąsiedztwie.</p>

		<p>- obniżenia wskaźnika minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego z jednoczesnym podwyższeniem wskaźnika maksymalnej zabudowy;</p> <p>- obniżenia wskaźnika zachowania istniejącej zieleni do ogólnej powierzchni obszaru;</p> <p>- wprowadzenie możliwości budowy dachów o nachyleniu od 15 stopni oraz usunięcie wymogu równego nachylenia głównych połaci dachowych;</p> <p>- ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi gminnej 10KDW na Nieruchomości jako kontynuację nieprzekraczalnej linii zabudowy na działkach sąsiednich tj. działkach nr ewid. 413/12, 413/11, 413/9 obręb: Stare Puszczykowo.</p> <p>Uzasadnienie Nieruchomość Zgłaszającego uwagi położona jest w Puszczykowie przy ul. Czarnieckiego (działka nr ewid. 413/7, arkusz mapy: 10, obręb: Puszczykowo Stare) i znajduje się zgodnie z projektem planu na obszarze oznaczonym 6MN3.</p> <p>Dla obszaru 6.MN3 projekt mppz przewiduje następujące noty: 1) W myśl § 8 ust. 8 pkt 1 projektu planu na jednej działce przewiduje się możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, z wyłączeniem zabudowy bliźniaczej oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego. 2) W myśl § 8 ust. 8 pkt 10 lit b projektu planu dla terenów oznaczonych 6MN3 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na poziomie 3000 m<sup>2</sup>. 3) Zgodnie z § 8 ust. 8 pkt 4 projektu mppz maksymalną powierzchnię zabudowy ustala się na poziomie 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 600 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego, przy czym minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego ustala się na poziomie 60% powierzchni działki. 4) Stosownie do § 8 ust. 8 pkt 5 projektu planu ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej w udziale nie mniejszym niż 20% powierzchni ogólnej obszaru. 5) § 8 ust. 8 pkt 8 projektu planu ustala geometrię dachów: dachy dla głównej bryły budynku dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, o równym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° 50° lub kombinacje dachów płaskich i pochylonych;</p>	3000 m <sup>2</sup> ;	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;	-	x	Wskaźnik został określony na podstawie analizy całego obszaru objętego planem
				5)	ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej w udziale nie mniejszym niż 20% powierzchni ogólnej obszaru;	-	x	Wskaźnik został określony na podstawie analizy całego obszaru objętego planem
				8)	geometria dachów: dachy dla głównej bryły budynku dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, o równym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° 50° lub kombinacje dachów płaskich i pochylonych;	-	x	Wskaźnik został określony na podstawie analizy całego obszaru objętego planem
					Oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w części graficznej planu	-	x	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.

połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, o równym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30°- 50° lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych.

Zgłaszający uwagi stanowiąco kwestionuje ustalenia projektu planu przyjęte dla Nieruchomości w zakresie wskazanym powyżej i protestuje przeciwko wprowadzeniu takich zasad zagospodarowania dla stanowiącej jego własność Nieruchomości. W ocenie Zgłaszającego uwagi powyższe zapisy projektu mppz, jako naruszające zasadę proporcjonalności, zasadę równości i 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 prawo do własności. Z prawem tym skorelowany jest obowiązek zapewnienia jego ochrony. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego „zagwarantowanie ochrony własności jest konstytucyjną powinnością państwa i stanem wartości wyznaczającą kriterium interpretacji zarówno art. 64 Konstytucji, jak i norm prawnych zawartych w ustawodawstwie zwykłym”. 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.

Zgodnie z art. 6 uprzp ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do: 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; 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego powyższe oznaczają, że „planowanie przestrzenne w gminie nie może pomijać własności, a wręcz przeciwnie - ma poszukiwać rozwiązań, które w optymalny sposób rozwiążą 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.” (art.31 ust.3 Konstytucji RP). Wbrew stanowisku Gminy interes publiczny nie ma automatycznego, bezwzględnie pierwszeństwa przed interesem indywidualnym. „

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 jeszcze jedno kryterium - zgodność z konstytucyjną zasadą proporcjonalności. Kladyre ona szczególny nacisk na adekwatność celu i środka użytego do jego osiągnięcia. Oznacza to, że „spośród możliwych (a zarazem legalnych) środków oddziaływania należałoby wybrać 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”.

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 obowiązywał) 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. Niewątpliwą regułą na etapie koncepcyjnym przygotowania planu miejscowego jest uwzględnienie dotychczas wyliczonego obowiązującym planem przeznaczenia oraz, zasad zagospodarowania i zabudowy terenu. Mimo powyższego, organy gminy nie powinny odstępować od umożliwienia realizacji na objętym projektem obszarze zabudowy w sposób dający pogodnie się m.in. z zasadą ludu przestrzennego i zasadą proporcjonalności. Wymagania ludu przestrzennego nakładają na organy gminy obowiązek planowania harmonijnej zabudowy i zagospodarowania terenu. Kategoria „ludu 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.

Intencją Zgłaszającego uwagi jest wypracowanie takich ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Starego Puszczkowa, które z jednej strony umożliwią mu racjonalne zagospodarowanie nieruchomości stanowiącej przedmiot jego własności, z drugiej natomiast uwzględnią wymogi ludu przestrzennego na terenie Starego Puszczkowa. Zgłaszający uwagi podkreśla, że wnioskowane przez niego zmiany w żaden sposób nie wpłyną negatywnie na lud przestrzenny, a pozwolą na racjonalne wykorzystanie nieruchomości. Wnioskowane zmiany są zgodne z przepisami prawa oraz wymogami ludu przestrzennego i nie kolidują z przewidzianym sposobem zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. Wręcz przeciwnie, komponują się z istniejącą zabudową i stanowią odpowiedź na zapotrzebowanie na nowe inwestycje w tej lokalizacji.

W tym kontekście niezbędnym jest podkreślenie, że określenie w projekcie m. in. 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 planistyczna dla istniejących podziałów nieruchomości na tym terenie.

Zgłaszający uwagi pragnie podkreślić, 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 Nieruchomości Zgłaszającego uwagi. Powyższe stanowi błędne, niczym nieuzasadnione i nadmierne ograniczenie prawa własności.

Za nadmiernie ograniczające prawo własności należy również uznać zapis projektu m. in. ustalający obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej w udziale nie mniejszym niż 20% powierzchni ogólnej obszaru 6MN3. Powyższe niezasadnie ograniczy swobodę w lokowaniu przyszłych inwestycji na nieruchomościach na tym obszarze ze względu na przypadkową lokalizację istniejącej zieleni wysokiej.

Zgłaszający uwagi podkreśla także, że ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi gminnej 10KDW w sposób oznaczony w projekcie planu, ogranicza korzystanie z Nieruchomości Zgłaszającego uwagi, a tym samym nadmiernie ogranicza jego prawo własności. 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. Pomocniczo należy odwołać się do § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu 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).

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. 300 m<sup>2</sup>) jak i działki duże (np. o powierzchni 3000 m<sup>2</sup>). Powyższe



		<p>przepry przy tym racjonalnemu wykorzystaniu przedmiotowych działek, a (jak zostało podkreślone) do uwzględniania tego czynnika przy ustalaniu przepisów mppm 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 władze publiczne. 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 w uwzględnieniu zasady równości. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego „różnicowanie sytuacji prawnej obywateli jest sprzeczne z Konstytucją RP, 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.</p> <p>Na koniec wypada dodać, że uwzględnienie niniejszych uwag uchro- ni budżet gminy Paszczkowo przed wypłata odszkodowań z tytułu spadku wartości Nieruchomości należącej do Zgłaszającego uwagi, do którego bez wątpienia dojdzie na skutek przyjęcia planu w aktualnym kształcie. Okoliczność ta nie może być przez organ gminy bagatelizowana.</p>				
--	--	--	--	--	--	--

Załącznik nr 3 do uchwały nr 271/17/VII  
Rady Miasta Puszczykowa  
z dnia 19 grudnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1875 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) **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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zmianami) 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, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 3.**

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.