



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 20 marca 2013 r.

Poz. 2328

UCHWAŁA NR 195/13/VI RADY MIASTA PUSZCZYKOWA

z dnia 29 stycznia 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Puszczykowie dla terenu położonego w centrum miasta w rejonie ulic: Kościelnej, Poznańskiej, Słonecznej - etap A2.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) w brzmieniu z dnia 20 października 2010 r. w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) Rada Miasta Puszczykowa uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Puszczykowie dla terenu położonego w centrum miasta w rejonie ulic: Kościelnej, Poznańskiej, Słonecznej – etap A2, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa” (Uchwała Rady Miasta Puszczykowa Nr 255/98/II z dnia 15 czerwca 1998 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik Nr 1 - stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1 000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Puszczykowie dla terenu położonego w centrum miasta w rejonie ulic Kościelnej, Poznańskiej, Słonecznej - etap A2”;

2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Puszczykowa o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Puszczykowa o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku garażowo-gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek garażowy lub budynek garażowy z wydzieloną częścią dla celów gospodarczych lub budynek gospodarczy;

2) dachu mansardowym - należy przez to rozumieć dach w układzie kalenicowym, równoległym do ulicy, w którym część górna dachu ma nachylenie nie większe niż 20°, a połacie dachowe od 60° do 75°;

3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie pochylenia połaci od 30° do 45°;

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

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

6) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej można sytuować budynki;

8) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

9) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej;

10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów;

11) systemie informacji miejskiej - należy przez to rozumieć zaprojektowany dla miasta Puszczykowa system tablic informacyjnych, opisujących i ułatwiających orientację, w tym tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, tablicę informującą o obiektach użyteczności publicznej;

12) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, o maksymalnej powierzchni 1m²;

13) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element sytemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej;

14) urządzeniu reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;

15) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz nie powodujące uciążliwości prowadzących do przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności nie zanieczyszczających powietrza, wody i powierzchni ziemi, nie powodujące hałasu i wibracji, nie generujące znaczącego ruchu samochodowego.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U;

3) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KD-Z, 1KD-D, 2KD-D.

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

1) ustala się nakaz sytuowania wszystkich budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych,
- b) obiektów handlu hurtowego i półhurtowego,
- c) budynków na terenach komunikacji,
- d) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej i elektrowni wiatrowych,
- e) wolno stojących urządzeń reklamowych,
- f) urządzeń reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
- g) na terenach komunikacji ramp, schodów i pochylni obsługujących obiekty położone poza terenami publicznymi,
- h) ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych od strony dróg publicznych,

i) oświetlania obiektów w sposób powodujących oślepianie uczestników ruchu;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) przed wyznaczoną linią zabudowy: wykuszy, balkonów, galerii, tarasów, schodów na odległość nie większą niż 1,50 m,

b) kaferków, lukarn, ryzalitów, wykuszy o dowolnej geometrii przekrycia,

c) elementów systemu informacji miejskiej,

d) szyldów, tablic informacyjnych,

e) urządzeń reklamowych o powierzchni reklamy nie większej niż 1,50 m², wyłącznie na elewacjach budynków usługowych lub na elewacjach budynków mieszkalnych z lokalami użytkowymi, na wysokości kondygnacji parteru, oraz w wiatach przystanków komunikacji publicznej,

f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy,

g) na terenach dróg publicznych drogowych obiektów inżynierskich,

h) ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub w formie żywopłotów, o wysokości od strony dróg publicznych nie większej niż 1,5 m,

i) obiektów małej architektury;

4) dopuszcza się:

a) zachowanie istniejących części budynków usytuowanych przed wyznaczoną linią zabudowy,

b) kondygnacje podziemne.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) nakaz:

a) zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- dla terenów MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- dla terenów MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych i zamieszkania zbiorowego,

b) odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki oraz dopuszczenie ich odprowadzenia do studzienki chłonnej na terenie działki,

d) obowiązku podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych terenów komunikacyjnych, przed odprowadzeniem do odbiorników, w odpowiednich urządzeniach jak separatory substancji olejowych, osadniki, piaskowniki, minimalizujących możliwość przedostania się zanieczyszczeń do gruntu, gleby i wód,

e) gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów, zgodnie z miejskim planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,

f) zagospodarowania mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwanie ich, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

g) ochrony istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową wymaga się ich przesadzania lub wprowadzenia nowych nasadzeń na terenach objętych planem,

h) zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,

i) utrzymania istniejących w pasach drogowych drzew, pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną;

2) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem §4 ust. 2 lit. d,

b) przedsięwzięć i działań o znaczącym negatywnym oddziaływaniu na obszary Natura 2000, obszar Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz Wielkopolskiej Doliny Kopalnej,

c) przedsięwzięć i działań o negatywnym oddziaływaniu na środowisko, innych niż wymienione w pkt 2 lit a i lit. b, w szczególności zakaz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować przekroczenie standardów jakości środowiska, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 6. W zakresie określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w przypadku wskazania terenu w gminnej ewidencji obszarów występowania stanowisk archeologicznych, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie właściwego miejscowo konserwatora zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;

2) dla budynków chronionych planem, oznaczonych szrafem na rysunku planu:

a) nakaz zachowania kształtu, proporcji, charakterystycznych elementów głównej bryły budynku i parametrów kształtowania dachu,

b) nakaz zachowania lub odtworzenia kompozycji elewacji i historycznego detalu architektury,

c) nakaz lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wyłącznie jako wycofanych poza frontową elewację budynku głównego,

d) kolorystykę elewacji w barwach pastelowych, nawiązujących do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na terenie miasta Puszczykowa,

e) stosowanie naturalnych materiałów do pokrywania dachów stromych jak: dachówka ceramiczna, betonowa, łupek;

3) wszelkie roboty budowlane wykonywane przy budynkach chronionych planem, wymagają uzgodnienia właściwego miejscowo Konserwatora Zabytków.

§ 7. W zakresie określenia zasad kształtowania przestrzeni publicznych na terenach dróg publicznych ustala się:

1) nakaz zagospodarowania nieutwardzonych powierzchni niską zielenią urządzoną, tj. trawnikami, kwietnikami, krzewami;

2) dopuszczenie nowych nasadzeń drzew w pasie drogowym, pod warunkiem, że nie kolidują z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury nie kolidujących z sieciami infrastruktury technicznej oraz elementów systemu informacji miejskiej i znaków drogowych.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach: 1MN, 2MN, 3MN:

1) ustala się:

a) lokalizację na działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wyłącznie w obrębie strefy lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

d) dla działek o powierzchni zabudowy większej niż 25% przed uchwaleniem planu dopuszcza się możliwość przebudowy i remontu istniejących obiektów bez możliwości ich rozbudowy,

e) dowolny kształt dachu na budynkach mieszkalnych i garażowo-gospodarczych, z zastrzeżeniem stosowania dachów symetrycznych o równych kątach nachylenia przeciwnych połaci głównej konstrukcji dachu,

f) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dachem płaskim: 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 7,50 m,

g) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dachem stromym: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa niż 10,50 m,

h) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu nie spełniających ustaleń zawartych w lit. f i g dopuszczenie przebudowy z zachowaniem ich wysokości,

i) wysokość budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie większa niż 5,50 m dla budynków z dachem stromym oraz 3,50 m dla budynków z dachem płaskim,

j) szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 20,0 m,

k) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200,0 m², z wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenia pod drogi publiczne,

l) zakaz lokalizacji budynków na działkach budowlanych mniejszych niż 1200,0 m², z wyjątkiem działek istniejących przed uchwaleniem planu,

m) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych na granicy działek,

n) powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego nie większą niż 65,0 m²,

o) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej, zgodnie z § 12, pkt 6,

p) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków garażowo-gospodarczych na granicy działek budowlanych wyłącznie dla budynków nie wyższych niż 3,0 m,

b) lokalizację dojazdów.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U:

1) ustala się:

a) lokalizację na działce wyłącznie jednego budynku: mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego,

b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 150,0 m²,

c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię zabudowy działki:

- na terenach 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- na terenie 2MN/U nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

e) dla działek o powierzchni zabudowy większej niż wymienionej w lit. d przed uchwaleniem planu dopuszcza się możliwość przebudowy i remontu istniejących obiektów bez możliwości ich rozbudowy,

f) dowolny kształt dachu na budynkach: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, garażowo-gospodarczych, z zastrzeżeniem stosowania dachów symetrycznych o równych kątach nachylenia przeciwległych połaci głównej konstrukcji dachu,

g) wysokość budynków na terenach 1MN/U i 3MN/U: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i nie większa niż 12,0 m,

h) wysokość budynków na terenach 2 MN/U i 4MN/U: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i nie większa niż 10,50 m,

i) wysokość budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie większa niż 5,50 m dla budynków z dachem stromym oraz 3,50 m dla budynków z dachem płaskim,

j) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200,0 m², z wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenia pod drogi publiczne,

k) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej, zgodnie z § 12, pkt 6,

l) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację jednego budynku garażowo-gospodarczego o powierzchni nie większej niż 65,0 m²,

b) lokalizację budynków w jednej granicy bocznej działki budowlanej na terenach 1MN/U i 4MN/U z zastrzeżeniem, że budynki garażowo-gospodarcze na granicy działek budowlanych nie mogą być wyższe niż 3,0 m,

c) lokalizację budynków dla prowadzenia usług wyłącznie nieuciążliwych w zakresie usług oświaty, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 150 m², bankowości, administracji, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, obsługi biurowej i projektowania.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach dróg publicznych:

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu KD-Z ustala się:

a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,

b) dwustronne chodniki,

c) przystosowanie drogi do prowadzenia komunikacji autobusowej poprzez zabezpieczenie odpowiednich parametrów jezdni na szlaku i skrzyżowaniach,

d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,

e) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej;

3) dla terenów 1KD-D, 2KD-D ustala się:

a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,

b) co najmniej jednostronny chodnik,

c) dopuszczenie zamiany przekroju bez podziału na jezdnię i chodniki,

d) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

1) ustala się granicę Wielkopolskiego Parku Narodowego, oznaczoną na rysunku planu;

2) ustala się granicę obszaru Natura 2000, oznaczoną na rysunku planu;

3) cały teren objęty planem zlokalizowany jest na obszarze Wielkopolskiej Doliny Kopalnej.

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

1) lokalizację dróg publicznych

a) klasy zbiorczej, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KD-Z,

b) klasy dojazdowej, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D;

2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi - w zakresie nie definiowanym planem;

3) spójne powiązanie elementów układu komunikacyjnego poprzez skrzyżowania, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

5) utrzymanie istniejących zjazdów i lokalizację nowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

6) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w zależności od funkcji dla nowych i rozbudowywanych obiektów na działce budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- a) na każdy dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe,
- b) na każdych 10 zatrudnionych - 3 stanowiska postojowe, w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
- c) na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych - 4 stanowiska postojowe, w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
- d) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych - 3 stanowiska postojowe w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych;

7) nakaz zapewnienia w granicach terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, w przypadku obsługi samochodami ciężarowymi, stanowisk do przeładunku towarów poza stanowiskami wymienionymi w pkt 6.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) zachowanie istniejących sieci, z możliwością ich przebudowy lub rozbudowy;
- 4) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych dla gromadzenia i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych;
- 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 6) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 14. Nie wyznacza się terenów, dla których określa się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania.

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

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

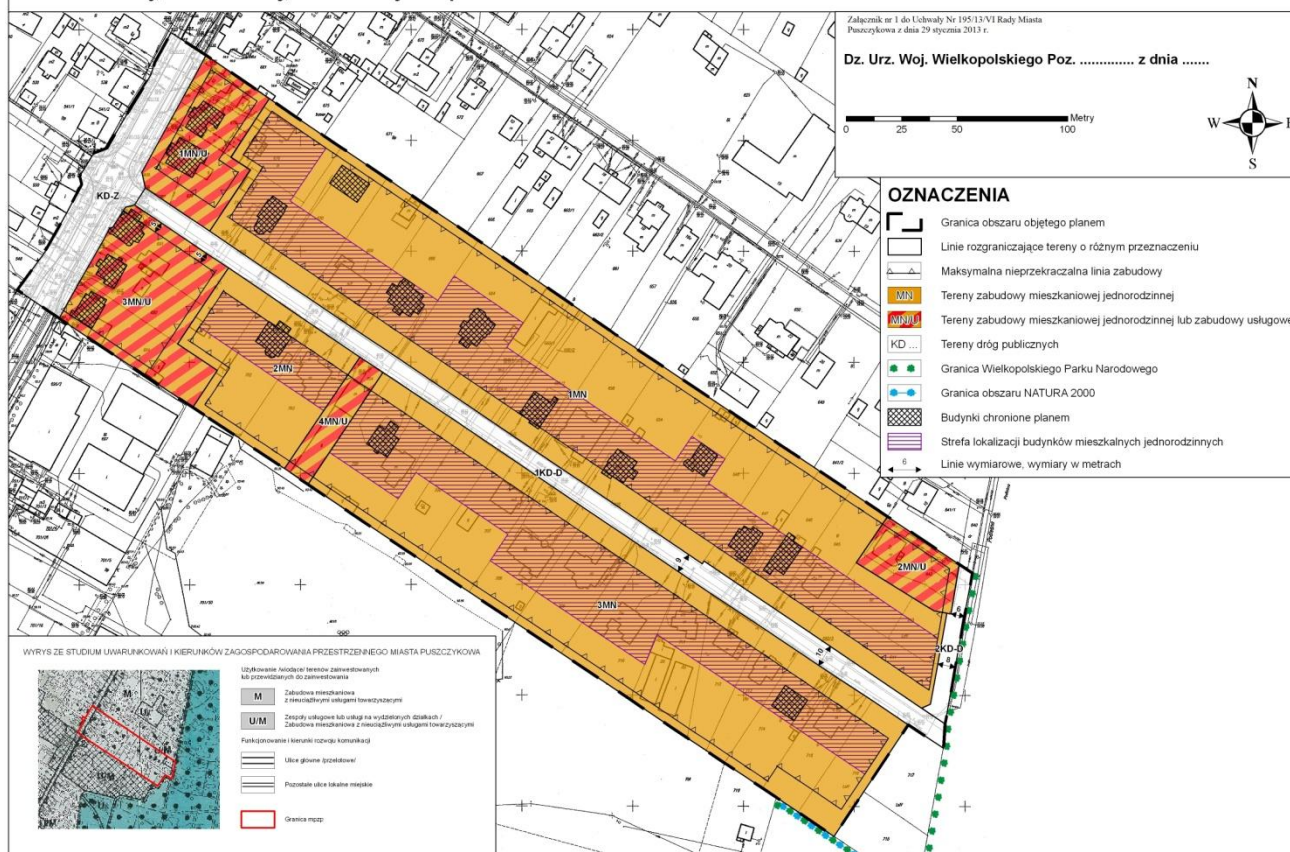
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

(-) Zbigniew Czyż

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 195/13/VI
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia 29 stycznia 2013 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Puszczykowie dla terenu położonego w centrum miasta w rejonie ulic: Kościelnej, Poznańskiej, Słonecznej - etap A2



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 195/13/VI
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia 29 stycznia 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Puszczykowa w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Puszczykowie dla terenu położonego w centrum miasta w rejonie ulic: Kościelnej, Poznańskiej, Słonecznej – etap A2

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) **Rada Miasta Puszczykowa rozstrzyga, co następuje:**

§ 1.

Uwaga wniesiona przez:

Barbara Słomińska – Sadowicz, ul. Rusznikarska 14 m. 94, 31-261 Kraków
Robert Stańda, ul. Konfederacka 14 m. 3, 30-306 Kraków

Treść uwagi:

Niniejszym działając w imieniu Barbary Słomińskiej – Sadowicz oraz Roberta Stańdy, pełnomocnictwo w aktach sprawy, w nawiązaniu do pisma z dnia 20 maja 2008 r. ponownie zgłaszam uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centrum miasta, w rejonie ulic: Kościelnej, Poznańskiej, Słonecznej w Puszczykowie.

Kwestionuję przyjęte w projekcie planu przeznaczenie nieruchomości objętej KW nr PO2P/00003755/9 składającej się z działek ewidencyjnych o numerach 717, 718, 643 oraz 644 arkusz mapy 6 pod usługi parkingowe, a nie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Wnoszę o dokonanie zmian w wyłożonym projekcie i przeznaczenie całej nieruchomości objętej KW nr PO2P/00003755/9 składającej się z działek ewidencyjnych o numerach 717, 718, 643 oraz 644 arkusz mapy 6 (o łącznym obszarze 0,4949 ha), będącej przedmiotem prawa własności Barbary Słomińskiej – Sadowicz oraz Roberta Stańdy, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uzasadnienie

Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność rodziny moich Mandantów już od kilku pokoleń.

Barbara Słomińska – Sadowicz oraz Robert Stańda zostali już pozbawieni części nieruchomości poprzez przeznaczenie działki nr 690/3 pod drogę. To spowodowało, że nieruchomość moich Mandantów została rozdzielona na dwie części.

Aktualnie, zgodnie z przedstawionym projektem planu, na działkach nr 718 oraz 717 planowane jest urządzenie parkingu publicznego, natomiast na części działek nr 644 oraz 643 drogi publicznej wraz z parkingiem.

Takie przeznaczenie przedmiotowych nieruchomości narusza przede wszystkim prawo własności moich Mandantów. Ponadto jest sprzeczne z charakterem oraz przeznaczeniem przylegającego terenu, a co więcej zupełnie nieuzasadnione ze względów racjonalnych.

Przed wszystkim należy wskazać, że zgodnie z dotychczasowym studium, a także uprzednio obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego działki nr 717 oraz 643 i 644 były przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Podkreślenia wymaga fakt, iż przeznaczenie takie w najbliższej okolicy, a także bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych nieruchomości, jest dominujące. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dominuje na całym obszarze tzw. „Starego Puszczykowa”.

Oczywistym przy tym jest, iż jest to najdonioślejsza funkcja społeczna, na jaką może zostać przeznaczona nieruchomość, w szczególności nieruchomość prywatna, a nie publiczna. Zatem brak jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż zmiana przeznaczenia przedmiotowych działek jest uzasadniona.

Co więcej nieruchomości te położone są przy zbiegu dwóch, rzadko uczęszczanych ulic. Zarówno ulica Słoneczna, jak i Podleśna kończą w tym miejscu swój bieg. Zatem stworzenie w tym miejscu parkingu publicznego nie znajduje żadnego, racjonalnego uzasadnienia. Przestrzeń wokół przedmiotowych działek otoczona jest zabudową jednorodzinną oraz parkiem. W pobliżu nie ma żadnego obiektu użyteczności publicznej, który uzasadniałby konieczność umiejscowienia na nieruchomości moich Mandatów parkingu i to jeszcze w proponowanym rozmiarze.

Gdyby nawet przyjąć, że takim obiektem jest siedziba Urzędu Stanu Cywilnego tzw. „Pałac Ślubów” to należy wskazać, że obiekt ten zlokalizowany jest na dużej działce, na której istnieje możliwość wyznaczenia oraz utworzenia parkingu na potrzeby urzędu. Nie można przy tym obciążać osób fizycznych zaniedbaniami w tym zakresie, przez odpowiednie organy, które nie przygotowały odpowiedniego zabezpieczenia w postaci miejsc parkingowych dla obiektu, jakim jest „Pałac Ślubów”.

Co więcej, gdyby nawet przyjąć, że rzeczywiście istnieje jakakolwiek potrzeba utworzenia obszaru parkingowego w okolicy objętej planem, to trudno uzasadnić przeznaczenie pod ten cel dwóch całych działek oraz części dwóch kolejnych. Przeznaczenie nieruchomości w planie nie powinno być przez organ dokonywane w sposób dowolny.

Abstrahując od powyższego należy także wskazać, że przeznaczenie przedmiotowych działek pod parking publiczny wpłynie na degradację środowiska w znacznie wyższym stopniu, aniżeli w sytuacji kiedy przeznaczono by przedmiotowe działki pod zabudowę jednorodzinną. Ewentualny wzmógłony ruch, większa liczba pojazdów, spaliny, a także śmieci pozostawiane przez osoby, które korzystałyby z parkingu spowoduje także degradację krajobrazu.

Reasumując, przeznaczenie nieruchomości objętej KW nr PO2P/00003755/5 o łącznej pow. 4949 m² w przeważającej części na cele publiczne powoduje naruszenie prawa własności moich Mandantów, a także nie jest w żaden sposób uzasadnione. Zatem wniosek o odstąpienie od planowanego ich przeznaczenia oraz przeznaczenie ich na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest całkowicie uzasadnione.

Wskazuję także, że wszystkie działki mają dostęp do drogi publicznej.

Z tego względu wniosek jest w pełni zasadny oraz konieczny.

Rozstrzygnięcie:

W zakresie działek 643 i 644 - częściowo nieuwzględniona

W zakresie działek 717 i 718 – nie dotyczy obszaru planu dla części A2

Uzasadnienie:

Postulowane przeznaczenie części nieruchomości objętej KW nr PO2P/00003755/9 składającej się z działek ewidencyjnych o numerach 643 oraz 644 arkusz mapy 6 (o łącznym obszarze 0,4949 ha), będącej przedmiotem prawa własności Barbary Słomińskiej – Sadowicz oraz Roberta Stańdy, w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie jest możliwe do uwzględnienia z powodu konieczności zapewnienia optymalnego rozwiązania układu komunikacyjnego w powiązaniu z istniejącymi odcinkami dróg. Uwagę częściowo uwzględniono w ten sposób, że zmniejszono szerokość pasa drogowego z 13 m do 8 m pozostawiając przeznaczenie tego fragmentu terenu pod drogę publiczną. Zaplanowany w projekcie mpzp dla terenu położonego w centrum miasta w rejonie ulic: Kościelnej, Poznańskiej, Słonecznej – etap A, układ dróg jest wynikiem sporządzonych analiz i bilansów funkcjonalno-przestrzennych, a także uzyskanych opinii Burmistrza Miasta Puszczykowa i Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

§ 2.

Uwaga wniesiona przez: Małgorzata Putz, Maria Stencel, Wojciech Putz ul. Słoneczna 2, 62-040 Puszczykowo.

Treść uwagi: W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Puszczykowie dla terenu położonego w centrum miasta, w rejonie ulic: Kościelnej, Poznańskiej, Słonecznej - etap A2 wnosimy uwagi do projektu planu jako właściciele nieruchomości położonej przy ul. Słonecznej 2.

Uwagi nasze dotyczą § 6 pkt. 2e, który mówi, że należy stosować naturalne materiały do pokrywania dachów stromych jak: dachówka ceramiczna, betonowa, łupek.

Z tym zapisem jednoznacznie się nie zgadzamy i uważamy, że dopuszczone powinny być inne materiały do pokrycia dachu np. blacho-dachówka, która to spełnia np. te same wymogi przepisów przeciwpożarowych jak dachówka ceramiczna.

Narzucenie pokrycia dachowego w zapisach planów uważamy za zbyt szczegółowe i restrykcyjne w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. ani w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i w innych przepisach nie ma takich wymogów do formułowania tak szczegółowych zapisów. Jednocześnie informujemy, że pokrycia dachowe zarówno z dachówki ceramicznej jak i betonowej oraz łupka są wielokrotnie cięższe od pokrycia blacho-dachówką i w przypadku tak starych budynków jak np. nasz spowoduje to konieczność zmiany całej więźby dachowej, co w zdecydowany sposób zwiększa koszty remontu dachu i może niejednokrotnie spowodować, że remont będzie nie do przeprowadzenia.

Informujemy również, że budynek położony w sąsiedztwie naszego domu na narożniku ul. Poznańskiej i Słonecznej, który objęty jest również zapisami tego samego projektowanego planu miejscowego, obecnie jest gruntownie remontowany i rozbudowywany i uzyskał zgodę na pokrycie dachu blacho-dachówką - to dlaczego inni tak nie będą mogli??

Uważamy, że nic nie stoi na przeszkodzie żeby nasz budynek i inne budynki nie mogły mieć wykonanego dachu z blacho-dachówki, którą uważamy za materiał estetyczny i imitujący w doskonały sposób pokrycie dachówkowe i w związku z powyższym prosimy o zmianę zapisu § 6 pkt. 2e opracowywanego planu miejscowego na taki zapis, który dopuści inne materiały dachówkopodobne np. blacho-dachówkę.

Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszych uwag i dokonanie wnioskowanych zmian w zapisie projektowanego planu miejscowego.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Budynek, którego dotyczy uwaga, oznaczony w planie jako chroniony wyróżnia się walorami historycznymi oraz architektonicznymi. Zapisy w mpzp są zgodne z informacjami otrzymanymi od właściwej jednostki Konserwatora Zabytków.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 195/13/VI
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia 29 stycznia 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Puszczykowa o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Puszczykowie w rejonie ulic: przestrzennego w Puszczykowie dla terenu położonego w centrum miasta w rejonie ulic: Kościelnej, Poznańskiej, Słonecznej - etap A2.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) uchwała się, co następuje:

§ 1.

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. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Puszczykowa;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Puszczykowa;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:
 - a) wydatki z budżetu gminy,
 - b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
 - dotacji unijnych,
 - dotacji samorządu województwa,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - kredytów i pożyczek bankowych,
 - innych środków zewnętrznych,
 - c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”.