

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾.....

Wnosi się o uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż ulicy Aleksandra Fredry w Mosinie względnie dokonanie zmiany obowiązującej uchwały w odniesieniu do wskazanego obszaru.

Uzasadnienie konieczności uchwalenia nowego MPZP.

Celem uchwalenia planu jest dostosowanie ustaleń do przepisów obowiązującego prawa oraz potrzeb mieszkańców i inwestorów. Proponowane zmiany mają wpłynąć na warunki zagospodarowania i użytkowania terenu.

Wniosek dotyczy działek położonych wzdłuż ulicy Aleksandra Fredry i obejmuje tereny ograniczone od północy i północnego zachodu działkami wydzielonymi pod projektowaną ulicę klasy głównej, od wschodu ulicą Budzyńską oraz od południa i południowego zachodu terenami po nieczynnej już trasie kolejowej na Osową Górę (rys. 1). Nieruchomości objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Mosinie w rejonie ulic Konopnickiej i Szosy Poznańskiej zatw. Uchwałą nr XXIII/201/04 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 15 kwietnia 2004 r.

Treść obowiązującej uchwały poprzez niejednoznacznie zdefiniowane zapisy daje możliwość do tworzenia się zjawisk odbiegających od pożądanego sposobu zagospodarowania wynikającego z pierwotnych założeń. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na pojęcie niskiej intensywności opisywanej w definicji zabudowy mieszkaniowej w § 5 pkt 3 omawianej uchwały. Brak jednoznacznego zdefiniowania liczby budynków uniemożliwia skuteczną egzekucję takich zapisów. Ograniczenie wskaźników zagospodarowania wyłącznie do procentu zabudowy i wyrażenia maksymalnego udziału zabudowy w metrach kwadratowych w połączeniu z brakiem ograniczeń co do powierzchni wydzielanych działek w żaden sposób nie zapewnia zachowania charakteru niskiej intensywności projektowanej zabudowy. Tym samym w chwili obecnej aby spełnić wymóg niskiej intensywności w odniesieniu do treści uchwały wystarczy spełnić wymóg nieprzekroczenia 30% powierzchni działki. Należy zasygnalizować, iż obowiązująca definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawarta w art. 3 pkt 2a) Ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 poz. 682) jednoznacznie wskazuje na możliwość dowolnego kształtowania jej typu czy to poprzez zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową. Wobec powyższego w celu rozluźnienia zabudowy czy też nadania jej charakteru zabudowy o niskiej intensywności konieczne jest ograniczenie liczby projektowanych budynków jak ma to miejsce w nowo uchwalanych planach miejscowych do jednego budynku na działce oraz ograniczenie możliwości dalszych podziałów na mniejsze działki. W przeciwnym wypadku możliwe jest dalsze rozdrobnienie działek i konsekwentne dogęszczanie zabudowy.

Kolejną kwestią jest konieczność uregulowania sposobu zapewniania wymaganej minimalnej liczby stanowisk postojowych. Niewątpliwie kwestia ta jest ogólnie zarysowana w §18 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) jednak zapisy odwołują się do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Konieczność zapewnienia wymaganej liczby stanowisk postojowych na działce, na której realizowana jest zabudowa w powiązaniu z wymaganiami co do odległości stanowisk postojowych od granic działki i okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi wynikających z przepisów odrębnych wpływa korzystnie na rozluźnienie zabudowy. Warto w tym miejscu podkreślić, iż znaczący odpływ ludności z terenów miejskich i zwiększenie liczby mieszkańców na obrzeżach miast lub na terenach sąsiadujących gmin wiąże się z koniecznością migracji, a co za tym idzie zwiększeniem liczby pojazdów przypadających na mieszkańca. Dane Eurostatu jednoznacznie wskazują na zwiększoną dynamikę przyrostu pojazdów na mieszkańca w szczególności w Polsce. W roku 2012 r. na 1000 mieszkańców przypadały 492 pojazdy osobowe natomiast w 2021 r. ta liczba wzrosła do 687 to wzrost o 38%. Z kolei analiza danych GUS prowadzi do wniosku, iż liczba mieszkańców w powiecie poznańskim wzrosła w latach 2012-2021 o 26%. Zatem wprowadzanie minimalnego wskaźnika miejsc postojowych na działkach budowlanych wydaje się być także uzasadniona z punktu widzenia zapobiegania zastawiania ulic i chodników.

Korekty wymaga również sposób lokalizowania nowej zabudowy w odniesieniu do obowiązującej linii zabudowy. Brak uregulowań, w treści uchwały, umożliwiających odsunięcie zabudowy garażowej od obowiązującej linii zabudowy. W chwili obecnej brak jest szczegółowych zapisów umożliwiających odsunięcie zabudowy garażowej od linii obowiązującej traktując ją jako nieprzekraczalną. Tym samym chcąc zlokalizować budynek garażowy należałoby sytuować go w obowiązującej linii zabudowy jak dla budynku mieszkalnego. Wskazaniem z punktu widzenia ładu przestrzennego jest dopuszczenie lokalizowania zabudowy gospodarczo-garażowej w głębi działki. Wówczas od frontu znajdują się wyłącznie lica budynków mieszkalnych a obiekty towarzyszące mogłyby być zlokalizowane w głębi działek z zachowaniem przepisów odrębnych.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania oraz analizę zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku podjęcia uchwały o przystąpieniu do uchwalenia nowego MPZP dla opisywanego obszaru wnosi się o:

- doprecyzowanie liczby budynków mieszkalnych możliwych do zrealizowania na działce tj. jeden budynek na jednej działce,
- dopuszczenie możliwości realizowania zabudowy garażowej lub gospodarczej lub łączącej obie te funkcje w odniesieniu do obowiązującej linii zabudowy traktując ją jako nieprzekraczalną, oraz umożliwienie sytuowania tej zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy.
- ograniczenie możliwości dokonywania dalszych podziałów na działki budowlane za wyjątkiem podziałów w celu wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną oraz w celu powiększenia istniejącej działki budowlanej,
- dopuszczenie możliwości realizowania dachów płaskich nad budynkami garażowymi lub gospodarczymi a nad budynkami mieszkalnymi na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni zabudowy,
- wprowadzenie obowiązku zapewnienia minimalnej liczby stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej w licznie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie