

Puszczykowo, kwiecień 2020

Analiza zasadności sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium – dla terenów położonych w rejonie cmentarza, ulicy Piaskowej, Chrobrego, Kasprowicza i Libelta, obręb Puszczykowo, arkusz 9, 10, 13.

Obszar proponowany do objęcia planem położony jest w centralnej części miasta – stanowi ok. 1/3 powierzchni zwartej obszaru centrum miasta – zwyczajowo określanego jako Puszczykówko – ograniczonego od północy i zachodu terenami leśnymi należącym do Wielkopolskiego Parku Narodowego, a także ulicą Wysoką ( drogą wojewódzką 430), Poznańską przy wjeździe do miasta od strony istniejącego cmentarza rzymskokatolickiego w Puszczykowie, dalej ulicą Piaskową, Powstańców Wielkopolskich, od strony wschodniej linią kolejową Poznań – Wrocław, a od strony południowej ulicą Dworcową.

Całość terenu – to obszar o powierzchni ok. 110 ha, silnie zurbanizowany, zabudowany w większości budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi na działkach o średnich powierzchniach w przedziale ok. 900 – 1000 m<sup>2</sup>. Całość terenu oparta jest na układzie komunikacyjnym siatki ulic lokalnych i dojazdowych do głównych ulic zbiorczych z komunikacją autobusową, tj. ulicy Piaskowej, Libelta i Kasprowicza do Dworcowej.

Z uwagi na znaczną powierzchnię oraz ilość występujących problemów przestrzennych i planistycznych – uzyskano rekomendację Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do opracowania projektu mpzp dla tego obszaru w kilku odrębnych opracowaniach, które wyznaczone zostały jako odrębne jednostki funkcjonalne – jednak ściśle powiązane ze sobą.

Teren proponowany w pierwszym etapie do opracowania planu ograniczony jest ulicami: Piaskową, Chrobrego, Kasprowicza i Libelta oraz od strony zachodniej terenem leśnym WPN oraz drogą wojewódzką 430.

Obejmuje powierzchnię ok. 45 ha.

W granicach obszaru znajduje się ok. 250 działek budowlanych mieszkaniowych, w większości zabudowanych, o średniej powierzchni ok. 970 m<sup>2</sup>, a także kilka działek o charakterze usługowym.

Na terenie proponowanym do objęcia projektem mpzp w pierwszej kolejności przewiduje się:

1. Uporządkowanie zapisów dotyczących zagospodarowania terenu istniejącego cmentarza wraz z terenem do niego przyległym stanowiącym tzw. „strefę ochronną” pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej a miejscami pochówku – regulowaną Ustawą z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz.U. z 2019r., poz. 1473 ze zm.).
2. Ustalenie funkcji oraz zasad zagospodarowania, zasad obsługi komunikacyjnej terenu o powierzchni ok. 1,8 ha dotąd niezabudowanego, przylegającego do ulicy Piaskowej – wraz z założeniem węzła komunikacyjnego u zbiegu ulic: Piaskowej, Kosińskiego, Powstańców i Parkowej
3. Ustalenie funkcji oraz zasad zagospodarowania niezabudowanego dotąd terenu o powierzchni ok. 2,5 ha na przedłużeniu ulicy Kosińskiego w kierunku Kasprowicza – z możliwością wykorzystania naturalnego obniżenia terenu dawnego koryta Warty pod urządzenia infrastruktury technicznej, w tym m.in. drogę publiczną, zbiornik retencyjny,

tereny rekreacyjne

4. Uporządkowanie zasad zagospodarowania terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obiektów oświaty – przedszkole i Liceum Ogólnokształcące, możliwości funkcjonowania innych usług nieuciążliwych uzupełniających zabudowę mieszkaniową, jak np. istniejący obiekt pralni przy ulicy Kopernika
5. Uwzględnienie częściowych zmian planów dla kilku działek przyległych objętych wcześniej uchwalonymi mpzp – wynikającymi z wniosków złożonych przez właścicieli terenów.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Puszczykowa zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Puszczykowa Nr 279/18/VII z 30.01.2018 – obszar ten oznaczony jest w poszczególnych fragmentach jako:

- tereny cmentarzy – symbol ZC oraz na fragmencie teren lasów i dolesień, położone w WPN – symbol ZL\*
- W części zurbanizowanej - większość terenu oznaczona jest symbolem M1 oznaczającym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- fragmenty terenu leżące przy ulicach Libelta/Kasprowicza oraz Przyszkolnej oznaczone są jako Ua – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne
- fragment przy ulicy Piaskowej/ Parkowej oznaczony jest jako U1 – tereny zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych
- w części położonej przy ulicy Poznańskiej – zapisy studium przewidują tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – symbol MU

Dla terenów położonych w kierunku północnym – obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w 2012 i 2013 roku.

Większość terenu wyznaczonego obecnie do objęcia planem, z uwagi na ustawowe uchylenie obowiązywania planów zagospodarowania z końcem 2003 roku, od 1.01.2004 nie jest objęta żadnym planem zagospodarowania.

Opracowanie w znacznym stopniu wypełni pokryciem planami centralną część miasta.

W oparciu o przytoczony powyżej kierunek zagospodarowania tej części miasta zasadne jest przystąpienie do sporządzenia planu w celu uporządkowania charakteru i przeznaczenia terenów w wyznaczonym zasięgu.

Projektowany zakres prac planistycznych jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa obowiązującym na dzień przystąpienia do sporządzenia planu.

Zadaniem planu będzie zdefiniowanie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz wyznaczenie zasad obsługi komunikacyjnej z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących przepisów – z powiązaniu z terenami sąsiednimi.