

WYTYCZNE URBANISTYCZNE - BORÓWIEC

| | | |
|--|--|--------------------------|
| Dotyczy: | Borówiec | Nr działki: 199/2 |
| Rodzaj: | | ZMIANA |
| Wnioskodawca: | Tomasz Nyckowski ul. Strzelecka 50/4, 61-846 Poznań | |
| Data rejestracji wniosku lub inicjatywy : | 08.06.2009r | |
| Data rozpoczęcia prac przez KRG: | 07.09.2009r. | |
| Data wizji lokalnej: | 07.09.2009r. | |
| Przebieg prac i jej uczestnicy: | Komisja U-A, Komisja RG | |
| Data zakończenia: | 8.09.2009 | |
| Załączniki | 1. Wniosek 2. Wytyczne graficzne | |

Art. 14 [Plan miejscowy]

Ust. 5. **Przed podjęciem uchwały**, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Etapy pracy przed przystąpieniem

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia/zmiany planu
2. Przygotowanie materiałów geodezyjnych do opracowania planu
3. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych /WYTYCZNE/
4. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

Ad 1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia/zmiany planu

Działka oznaczona numerem ewidencyjnym 199/2, położona przy ulicy Głównej w Borówcu, uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr XXVI/297/00 z dnia 27.09.2000r została przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Właściciel terenu wystąpił z inicjatywą zmiany przeznaczenia terenu z mieszkaniowego na usługowy, na centrum handlowo-usługowe. Ze względu na korzystną lokalizację: centralne położenie w miejscowości, sąsiedztwo jeziora i lasu, przecięcie ciągów pieszych, poprawna, niekolidyjna obsługa komunikacyjna jak i głównie ze względu na zapotrzebowanie na usługi podstawowe dla Borówca przystąpienie do zmiany przeznaczenia terenu ocenia się pozytywnie.

Ad 2. Przygotowanie materiałów geodezyjnych do opracowania planu

Przygotowanie materiałów geodezyjnych leży w gestii inicjatora przedsięwzięcia.

Ad 3. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych /WYTYCZNE/

| W planie miejscowym określa się obowiązkowo (wg ustawy) | Wnioski z dokumentu KRG | Wytyczne /przed przystąpieniem/ |
|---|---|--|
| 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; | 1. Wyznaczenie obszaru opracowania 2. propozycje podziału na enklawy urbanistyczne | Wg załącznika graficznego Wg. załącznika graficznego. |
| 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; | 1. propozycję form dachów kątów nachylenia głównych połaci dachowych, i ich kolorystki 2. propozycję kolorystyki elewacji 3. Ogrodzenia 4. reklamy | Dachy płaskie i schedowe, geometrycznie wspólne dla poszczególnych zespołów zabudowy. Kolor elewacji stonowany, do określenia w planie Zakaz stosowania murów i ogrodzeń. Rodzaj, wielkość i rozmieszczenie reklam należy wskazać w koncepcji i projekcie budowlanym. |
| 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; | | Na bazie cieków wodnych i zespołów leśnych wprowadzić łączniki ekologiczne wzbogacone o ciągi piesze Wprowadzić pas zieleni urządzonej z promenadą nad jeziorem. |
| 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; | | Nie ustala się. |
| 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; | wprowadzenie ogólnodostępnych terenów zielonych, | Na terenie usług zaprojektować miejsce rekreacyjne dla dzieci i dorosłych. |
| 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności | 1. propozycję wielkości działek, 2. propozycję gabarytów zabudowy, 3. informację o planowaniu | Nie ustala się. Ustalenia na dalszym etapie prac Budownictwo usługowe Ido kondygnacja, możliwość wprowadzenia kubaturowej dominanty przestirzennej, zgodnie z załącznikiem graficznym. |

| | | |
|---|---|---|
| zabudowy; | terenów uzupełniających lub zakazie planowania, | Nie ustala się.. |
| 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górnictwa, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; | | Nie dotyczy. |
| 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym; | | Wg potrzeb planu. |
| 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; | | Wg załącznika graficznego. |
| 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; | | Przedstawić koncepcję ruchu kołowego, pieszego, parkingów grupowych, |
| 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; | | Nie wskazuje się. |
| 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. | | |
| W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb: | Wnioski z dokumentu KRG | Wytyczne /przed przystąpieniem/ |
| 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; | | Wg potrzeb planu |
| 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej; | | Nie wskazuje się. |
| 3) granice obszarów wymagających | | Nie wskazuje się. |

| | | |
|---|--|-----------------------------------|
| przekształceń lub rekultywacji; | | |
| 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8; | | Wg. załącznika graficznego |
| ..5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych; .. | | Wg. załącznika graficznego |
| 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady. | | Nie wskazuje się. |

Ad 4. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

Rozwiązania wskazane we wytycznych są zgodne z ustaleniami studium. W przypadku rażących niezgodności, należy dokonać odpowiedniej modyfikacji studium.

Uwagi dodatkowe :

1. Ze względu na istotną zmianę funkcji wymagana jest skuteczne zawiadomienie właścicieli graniczących nieruchomości
2. Przed przystąpieniem do projektowania należy przedstawić koncepcję zagospodarowania terenu Komisji Rozwoju Gospodarczego i Komisji U-A w Kórniku