

**Uchwała Nr 180/17/VII  
Rady Miasta Puszczykowa  
z dnia 24 stycznia 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie w rejonie ulic: Dworcowa, Kościuszki, Solskiego i terenu PKP, obręb Niwka, ark. 2, 3 – etap B.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) **Rada Miasta Puszczykowa uchwala, co następuje:**

**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie w rejonie ulic: Dworcowa, Kościuszki, Solskiego i terenu PKP, obręb Niwka, ark. 2, 3 – etap B, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami 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 1:1000.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 15°;
- 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) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30% ogólnej powierzchni ogrodzenia;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 70% ogólnej powierzchni ogrodzenia;
- 6) **parkingu systemu „park & ride” („parkuj i jedź”)** – należy przez to rozumieć parking zlokalizowany w pobliżu przystanków transportu publicznego;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;

- 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć wielogatunkowe, zwarte nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów, z wykorzystaniem gatunków zimozielonych w tym żywopłoty;

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem parkingu, oznaczony symbolem **U/KP**;
- 3) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **IT**;
- 4) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1KD-L** i **2KD-L**;

§4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych lub żelbetowych od strony dróg;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczo-garażowych;
- 4) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 6) nakaz obsadzenia terenu **U/KP** wzdłuż części jego granic z terenem działki o nr ewid. 253 oraz od strony ulicy za wyjątkiem wjazdu na teren, zielenią izolacyjną o szerokości minimum 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem istniejących przyłączy, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budynków;
- 7) dopuszczenie sytuowania ogrodzeń wyłącznie ażurowych o maksymalnej wysokości od strony dróg publicznych 1,8 m lub zastosowania żywopłotów;
- 8) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni 2m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;
- 9) dla terenu **U** dopuszczenie zachowania, remontu i przebudowy istniejących, w dniu wejścia w życie planu, budynków, ich lokalizacji względem linii zabudowy oraz granic działek sąsiednich, wysokości oraz geometrii dachów, a w przypadku nadbudowy i rozbudowy zmianę parametrów wyłącznie zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów w celu zmniejszenia emisji hałasu od ulicy Dworcowej oraz linii kolejowej;
- 3) dopuszcza się realizację terenu biologicznie czynnego w różnych formach, w tym zieleni wysokiej i niskiej, a także zielonych parkingów zbudowanych z utwardzeń ażurowych - płyt betonowych lub innych materiałów przepuszczających wodę, zapewniających naturalną wegetację;

§6. Nie wyznaczają się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się dopuszczenie wprowadzenia powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg oraz parkingów z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej.

#### §8.

1. Dla terenu **U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług edukacji, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 200m<sup>2</sup>, bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, obsługi biurowej i kancelaryjnej;
- 3) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki, z zastrzeżeniem §8 ust. 1 pkt. 8);
- 8) dopuszczenie zachowania istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, mniejszego od określonego w §8 ust. 1 pkt. 7);
- 9) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5m nad poziomem terenu;
- 10) wysokość budynków:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) nie więcej niż 7,0m;
- 11) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 12) dachy skośne dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 32° - 45°;
- 13) usytuowanie kalenicy równoległe do drogi publicznej **1KD-L**;
- 14) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;
- 15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
  - a) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych: 3 stanowiska postojowe,
  - b) na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych: 4 stanowiska postojowe,
  - c) w innych obiektach na 10 zatrudnionych: 3 stanowiska postojowe albo 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 16) dopuszczenie urządzenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie **U/KP**;
- 17) zakaz zabudowy na działkach mniejszych niż ustalone w §10 ust. 2 wydzielonych po uchwaleniu planu;

2. Dla terenu **U/KP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa z dopuszczeniem parkingu;

- 2) dopuszczenie usług edukacji, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 750m<sup>2</sup>, bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, obsługi biurowej i kancelaryjnej;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji parkingu, w tym parkingu w systemie park & ride na nie więcej niż 75 miejsc postojowych;
  - 4) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku usługowego wolnostojącego;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 21% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 1200 m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki, w tym nie więcej niż 15% przy zastosowaniu zielonych parkingów z utwardzeń ażurowych;
  - 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
  - 9) wysokość budynków:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) dla budynków z dachami skośnymi nie więcej niż 9,0 m,
    - c) dla budynków z dachami płaskimi nie więcej niż 7,0 m;
  - 10) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
  - 11) dowolne formy dachów, przy dachach skośnych nachylenie połaci dachowych do 45°;
  - 12) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;
  - 13) nakaz budowy oświetlenia, zapewniającego odpowiednie warunki bezpieczeństwa, w przypadku lokalizacji parkingu;
  - 14) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jeśli nie kolidują z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 15) dopuszczenie lokalizacji garaży podziemnych;
  - 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
    - a) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych: 3 stanowiska postojowe,
    - b) na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych: 4 stanowiska postojowe,
    - c) w innych obiektach na 10 zatrudnionych: 3 stanowiska postojowe albo 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 17) zakaz zabudowy na działkach mniejszych niż ustalone w §10 ust. 2 wydzielonych po uchwaleniu planu;
3. Dla terenu IT ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania linii kolejowej;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji ciągu pieszego;
  - 3) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

§9. Nie określa się terenów wymagających określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych.

#### §10.

1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek dla terenów:
  - 1) **U** – 300 m<sup>2</sup>;
  - 2) **U/KP** – 2000 m<sup>2</sup>.
3. Nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek dla terenów: **U**, **U/KP**.
4. Ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

§11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się utrzymanie odległości dla budowli, budynków, drzew i krzewów od granicy obszaru kolejowego i od osi skrajnego toru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) drogi publiczne, klasy lokalnej, oznaczone symbolem **1KD-L** i **2KD-L**, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg i parkingu, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - c) obsługę komunikacyjną terenów:
    - **U/KP** z drogi publicznej **2KD-L**,
    - **U** z drogi publicznej **1KD-L**,
    - **IT** z drogi publicznej **1KD-L**;
  - d) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się w ulicy Moniuszki oznaczonej symbolem **2KD-L** budowę dodatkowego pasa drogowego służącego obsłudze terenu oznaczonego **U/KP**;
- 4) dopuszcza się likwidację miejsc postojowych w układzie skośnym z ulicy Dworcowej na odcinku objętym niniejszym planem; dopuszcza się realizację 2 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz 1 miejsca postojowego dla samochodów dostawczych w układzie podłużnym do krawędzi jezdni od strony zabudowy usługowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się zachowanie istniejącego szpaleru drzew w pasie drogowym oznaczonym symbolem **2KD-L**, w przypadku przebudowy układu drogowego lub kolizji związanej z wjazdem na teren **U/KP**, dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzew kolidujących z projektowaną inwestycją i odtworzenie nowej linii nasadzeń zieleni wysokiej;
- 6) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz lokalizacji dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) podłączenie do sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) odprowadzanie ścieków komunalnych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- a) z terenów U/KP, U i IT 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;
- 10) dopuszczenie rozbudowy istniejącej sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
  - 11) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
  - 12) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
  - 13) postępowanie z odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

**§13.** Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

**§16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



Przewodnicząca  
Rady Miasta  
Małgorzata Harasiewicz

## UZASADNIENIE

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie w rejonie ulic: Dworcowa, Kościuszki, Solskiego i terenu PKP, obręb Niwka, ark. 2, 3 - etap B

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie w rejonie ulic: Dworcowa, Kościuszki, Solskiego i terenu PKP, obręb Niwka, ark. 2, 3 – etap B opracowany został m.in. zgodnie z przepisami:

- 1) Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami),
- 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778),
- 3) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587),
- 4) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- 5) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2013 r., poz. 1232 ze zmianami),
- 6) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r., Nr 213 poz. 1397 ze zmianami),
- 7) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2013 r., poz. 1205 ze zmianami),
- 8) Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2014 r., poz. 1446),
- 9) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2013 r., poz. 627 ze zmianami),
- 10) Ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. z 2011 r., Nr 212, poz. 1263 ze zmianami),
- 11) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2013 r., poz. 1409 ze zmianami),
- 12) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2014 r., poz. 518 ze zmianami),
- 13) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2013 r., poz. 260 ze zmianami),
- 14) Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2013 r., poz. 1235 ze zmianami).

Prace nad planem wykonano w oparciu o uchwałę nr 179/09/V Rady Miasta Puszczykowa z dnia 1 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie w rejonie ulic: Dworcowa, Kościuszki, Solskiego i terenu PKP, obręb Niwka, ark. 2, 3 - w dwóch etapach: A i B.

W dniu 4.10.2016 roku - Rada Miasta Puszczykowa po etapie trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu - podjęła uchwałę w sprawie konieczności dokonania zmian w przedmiotowym opracowaniu, które miałyby polegać na podziale obszaru objętego planem na dwa wyszczególnione w tytule opracowania etapy: A i B z prowadzeniem dla każdego terenu osobno - procedury planistycznej. W związku z tym dalsze prace związane ze sporządzeniem planu prowadzone były oddzielnie dla etapu A i dla etapu B.

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - etap B stanowi powierzchnię około 1 ha i w przeważającej większości stanowi własność prywatną. Obszar planu ograniczony jest ulicami: Dworcową, Moniuszki i terenem linii kolejowej Poznań – Wrocław.

Zgodnie z ustaleniami studium przyjętego uchwałą Rady Miasta Puszczykowa Nr 255/98/II z 15.06.1998 – obie drogi objęte granicami planu, tj. ulica Dworcowa oraz ulica Moniuszki stanowią ulice główne, a teren ograniczony ulicami: Dworcową, Moniuszki i terenem linii kolejowej ujęty jest w katalogu terenów wyróżnionych w studium jako tereny strategiczne (oznaczone numerami od 1 – 6), preferowane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej. W rozdziale VI części tekstowej Studium opisano charakter wyznaczonych terenów strategicznych, tj. terenów o szczególnych walorach, dających przestrzenne możliwości bardziej dynamicznego rozwoju miasta. Na terenach tych mają rozwijać się w szczególności funkcje służące realizacji celów publicznych, funkcje usługowe centrotwórcze (właściwe dla skali i charakteru miasta Puszczykowa), a także funkcje usługowe komercyjne pozwalające osiągać miastu wzrost gospodarczy. Funkcje te będą jednocześnie wpływać na wzrost jakości życia mieszkańców, mogą mieć znaczenie prestiżowe i promować miasto na zewnątrz. Na terenach strategicznych przewiduje się także możliwości rozwoju i lokalizacji funkcji mieszkaniowej i usług podstawowych.

Dla całości terenu 5 w studium proponuje się funkcję wiodącą i sposób zagospodarowania terenu pod usługi handlu, gastronomii, teren aktywności gospodarczej nieuciążliwej z możliwością zabudowy mieszkaniowej, wskazuje się też, że w zagospodarowaniu działek należy uwzględnić duży udział zieleni – min. 40% powierzchni działki, w tym zieleni izolacyjnej wielopiętrowej od strony linii kolejowej.

W części graficznej studium - teren numer 5 został podzielony funkcjonalnie na dwie części oznaczone różnymi symbolami: U i U/M.

Część terenu 5 objęta planem oznaczona jest symbolem U, a w pozostałej części, która nie została objęta planem – symbolem U/M.

Graficzne rozgraniczenie funkcjonalne terenu nr 5 oraz uwidoczniony w legendzie rysunku studium opis poszczególnych symboli, gdzie U – oznacza zespoły usługowe lub usługi na wydzielonych działkach, a U/M – zespoły usługowe lub usługi na wydzielonych działkach/ zabudowę mieszkaniową z nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi – na terenie objętym planem - wskazuje się lokalizację funkcji usługowych. Natomiast w pozostałej części terenu nr 5, nieobjętej planem, wskazano jako podstawową funkcję usługową, która może być uzupełniona funkcją mieszkalną.



Dla obszaru objętego planem na dzień dzisiejszy nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu, zgodnie z art. 1 ust. 2-4 ustawy, uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz wyznaczenie terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, wprowadzenie nakazu stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii oraz ustalenie nakazu zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez udostępnienie nowych terenów inwestycyjnych, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe,
- prawo własności, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez ustalenie nakazu zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- potrzeby interesu publicznego, poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy, jak również dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, mieszczących się w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia

ludności, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, zgodnych ustaleniami przepisów odrębnych.

**Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy** ustalając przeznaczenie przedmiotowego terenu i określając potencjalny sposób jego zagospodarowania i korzystania z niego, wyważone zostały interesy zarówno publiczne, jak i interesy prywatne poprzez rozpatrzenie wniosków właścicieli nieruchomości prywatnych, znajdujących się w granicach opracowania oraz wniosków organów i instytucji administracji publicznej, a następnie skonfrontowanie ich z polityką przestrzenną gminy oraz potrzebami i możliwościami rozwoju miasta Puszczykowa. Uwzględnione zostały również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, w ramach których wykonano:

- inwentaryzację urbanistyczną przedmiotowego terenu, w tym analizę użytkowania terenu, ukształtowania powierzchni oraz stanu prawnego gruntów,
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy,
- analizę tendencji zmian oraz potrzeb rozwoju miasta Puszczykowa.

Odnosząc się do art. 1 ust. 4 ustawy przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę usługową z dopuszczeniem parkingu podyktowane zostało potrzebą uporządkowania istniejącej struktury przestrzennej w mieście Puszczykowie w bliskim sąsiedztwie dworca kolejowego. Analiza potrzeb rozwoju tej części miasta wykazała zapotrzebowanie na wyznaczenie terenów pod usługi, co przejawia się w dużej ilości składanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy na przedmiotowym obszarze.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki, ze wskazaniem dotyczącymi architektury budynków dopuszczonych do realizacji. Zapisy planu umożliwią rozwój zabudowy usługowej wraz z obsługą komunikacyjną, która będzie odpowiadała oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Przyjęte w projekcie rozwiązania zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz istniejących walorów przyrodniczych i powiązań ekologicznych przedmiotowego terenu. Projektowana zabudowa zlokalizowana będzie przede wszystkim wzdłuż istniejących dróg stanowiących ulice główne, przez co ograniczona zostanie transportochłonność układu przestrzennego. Obszar objęty opracowaniem wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej, takie jak: sieć wodociągowa, napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, napowietrzna i kablowa sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz sieć telekomunikacyjna.

Przyjęte rozwiązania planu są zgodne z polityką przestrzenną Miasta zawartą w ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Puszczykowa i wyznaczonymi głównymi funkcjami miasta. W rozdziale III Studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego Miasta Puszczykowa w punkcie 1. Podział przestrzeni miasta - p. 1.2 Obszary przeznaczone pod zabudowę – p. 1.2.3 wyznaczono tereny działalności gospodarczej – na południu miasta w obrębie strefy ochronnej oczyszczalni ścieków oraz jako funkcja uzupełniająca w centrum, w sąsiedztwie linii kolejowej. Wskazana w planie lokalizacja usług w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej jest zgodna z wyznaczonymi do tego celu terenami w Studium. Jest też zgodna z wyznaczoną w p.2.2 Główne funkcje miasta – funkcją wiodącą na terenie miasta – tj. mieszkalnictwo niskiej intensywności, z zapewnieniem wysokiego poziomu usług dla jego mieszkańców oraz możliwości prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej. Wskazano, że poprzez nieuciążliwą działalność rozumie się działalność nie zanieczyszczającą powietrze, wody

i powierzchnię ziemi, nie powodującą hałasu i wibracji i nie generującą znacznego ruchu samochodowego.

Analiza lokalizacji oraz wielkości obiektów usługowych – handlowych na terenie miasta potwierdziła zapotrzebowanie na funkcję handlową w tej części miasta. Analiza układu urbanistycznego wskazuje lokalizację obiektu handlowego w obszarze planu jako optymalną, ze względu m.in. na położenie terenu planu przy torach kolejowych i głównych ciągach komunikacyjnych, dostępność dla dużej części mieszkańców po zachodniej stronie torów i możliwie największe oddalenie od zabudowy mieszkaniowej, a także miejsce dogodne dla pieszych, rowerzystów, przemieszczających się pojazdami, dla wysiadających z pociągu, dla osób niedaleko mieszkających bez konieczności dojazdów do obiektów handlowych położonych w odległych częściach Miasta (jak Rynek przy ulicy Poznańskiej) lub wyjazdu z Puszczykowa do obiektów na terenie sąsiednich gmin.

Usługi handlu – są to usługi z grupy najbardziej podstawowych usług zapewniających byt mieszkańcom. Zabezpieczenie miejsca pod lokalizację obiektu o funkcji usługowej handlowej, podnoszącego poziom usług dla mieszkańców jest realizacją ustaleń Studium. Dopuszczalne normy hałasu czy zanieczyszczeń oraz konieczność ograniczenia wszelkich związanych z tym uciążliwości do granic własnej posesji określone są w przepisach odrębnych.

Dla potrzeb planu analizowano natężenie ruchu drogowego w obszarze planu oraz w sąsiedztwie, a także analizowano możliwości rozwiązań drogowych usprawniających i porządkujących ruch samochodowy. W większości jest to ruch lokalny, rozproszony, znacznie utrudniony ze względu na często zamykany przejazd kolejowy, a także zawężony pas drogowy ulicy Moniuszki przy włączeniu w ulicę Dworcową. Zaproponowane w planie poszerzenie fragmentu ulicy Moniuszki przy włączeniu do Dworcowej, jest uzupełnieniem i kontynuacją szerokości ulicy Moniuszki na jej wcześniejszym odcinku. Pozwoli na usprawnienie, upłynnienie ruchu samochodowego w rejonie skrzyżowania ulic Moniuszki i Dworcowej, a w dalszej perspektywie ograniczy ruch pojazdów do ruchu punktowego związanego z lokalizacją usług handlowych przy ulicy Moniuszki. Mieszkańcy części „Puszczykówka” i Niwki, szczególnie obszarów po zachodniej stronie torów kolejowych, nie będą zmuszeni do kilkukilometrowych dojazdów do obiektów handlowych w odległych częściach Miasta lub w gminach sąsiednich - co docelowo generować może mniejszy ruch samochodowy.

Nie stwierdza się zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ Rada Miasta Puszczykowa w obecnej kadencji nie podjęła uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych.

W oparciu o zapisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko. W opracowaniu tym zwrócono szczególną uwagę i przeanalizowano oddziaływanie projektowanego zainwestowania na powietrze atmosferyczne, wody powierzchniowe i gruntowe, powierzchnię ziemi, gleby, szatę roślinną, klimat, warunki zamieszkania i zdrowia ludzi, obszary prawnie chronione, w tym Natura 2000. Przyjęcie proponowanego rozwiązania planistycznego nie wywoła niepożądanych zmian w środowisku.

Do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej oraz wymagane opinie i uzgodnienia z uwzględnieniem ustaleń art. 17 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny objęte planem nie wymagały wystąpienia z wnioskiem w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne, ponieważ w granicach planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.; w brzmieniu obowiązującym do dnia 21 października 2010 r.) oraz zgodnie z art. 39 i 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko projekt planu był:

trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Puszczykowa w zakresie dla etapu A i B łącznie

a następnie wyłożony do publicznego wglądu po rozdzieleniu na poszczególne etapy – w części etapu B.

---

Pierwszy raz projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10.12.2013 r. do 13.01.2014 r., z możliwością wnoszenia uwag do dnia 31.01.2014 r. W dniu 8.01.2014 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, udostępnionego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły 72 pisma z uwagami. Ze złożonych uwag niewielka część została uwzględniona, a projekt planu został przeprojektowany w niezbędnym zakresie i ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Na etapie drugiego wyłożenia w dniach od 31.03.2016 r. do 28.04.2016 r. (dyskusja 4.04.2016, uwagi do 20.05.2016 r.) wpłynęło 109 pism z uwagami. Ponownie tylko niewielka część uwag została uwzględniona i przygotowany został nowy projekt planu przygotowany do trzeciego wyłożenia.

Do trzeciego wyłożenia w dniach od 11.07.2016 r. do 8.08.2016 r. (dyskusja 4.08.2016 r., uwagi 29.08.2016 r.) wpłynęły 3 pisma z uwagami (łącznie 8 uwag). Żadna z uwag nie została uwzględniona.

Kolejne wyłożenie – tylko dla części B - w dniach 24.11.2016 – 22.12.2016 (dyskusja 19.12.2016, uwagi do 13.01.2017) wpłynęły 172 pisma z uwagami; uwagi nie zostały uwzględnione.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Burmistrz Miasta Puszczykowa zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miasta Puszczykowa projekt uchwały z załącznikami:

załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali

1: 1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Puszczykowie dla terenu położonego w Puszczykowie w rejonie ulic: Dworcowa, Kościuszki, Solskiego i terenu PKP, obręb Niwka, ark. 2, 3– w dwóch etapach A i B.

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

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.

Po uchwaleniu planu przez Radę Miasta Puszczykowa uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Miasta Puszczykowa jest w pełni zasadne.

  
Przewodnicząca  
Małgorzata Helwig

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie w rejonie ulic: Dworcowa, Kościuszki, Solskiego i terenu PKP, obręb Niwka, ark. 2, 3 - etap B

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miasta Puszczykowa Nr 180/17/VII z dnia 24 stycznia 2017 r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 8.02.2017 r. poz. 1173



## OZNACZENIA:

### I. Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- teren zabudowy usługowej
- teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem parkingu
- teren infrastruktury technicznej
- teren dróg publicznych, klasy lokalnej

### II. Informacje i zalecenia:

- zieleń izolacyjna
- ciąg pieszy
- linie wymiarowe 6m

RADA MIASTA  
PUSZCZYKOWA

*Przewodnicząca*  
*Rady Miasta*  
*Puszczykowa*  
*Województwa Wielkopolskiego*



**KOCZOROWSKI**  
KANCELARIA URBANISTYCZNA

## Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowo skala 1:10 000



- granica obszaru objętego opracowaniem planu
- zabudowa mieszkaniowa z nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi
- tereny strategiczne preferowane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej