

**Uchwała Nr 178/17/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 A.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 A, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Puszczykovo, 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) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 15°;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30% ogólnej powierzchni ogrodzenia;
- 6) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 70% ogólnej powierzchni ogrodzenia;
- 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **5MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 3) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **U/MW**;
- 4) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem **E**;
- 5) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KD-L**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D** i **2KD-D**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**;

§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/MW** wzdłuż części jego granic z terenami **MN** 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 2,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;
- 9) dla terenów **MN**, **MW** i **U/MW** 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 oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nakaz zachowania, na terenach **MN**, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania, na terenie **MW** oraz na terenach **U/MW**, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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.

§6. Nie wyznacza 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 z uwzględnieniem przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§8.

1. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN i 4MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego na jednej działce;
- 3) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 65% powierzchni działki;
- 9) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 10) wysokość budynków mieszkalnych:
  - a) maks. 2 kondygnacje nadziemne, 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;
- 11) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) dla budynków z dachami skośnymi nie więcej niż 6,0 m,
  - c) dla budynków z dachami płaskimi nie więcej niż 4,0 m;
- 12) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 13) dla budynków mieszkalnych dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° lub dachy płaskie;
- 14) dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczo – garażowych – dachy dowolne;
- 15) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;
- 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu lub budynku gospodarczo-garażowym;
- 17) zakaz zabudowy na działkach mniejszych niż ustalone w §10 ust. 2 wydzielonych po uchwaleniu planu;

2. Dla terenu 5MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 200 m<sup>2</sup> dla budynku;
  - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
  - 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
  - 9) wysokość budynków mieszkalnych:
    - a) maks. 2 kondygnacje nadziemne, 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) wysokość budynków garażowych i gospodarczo – garażowych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna;
    - b) dla budynków z dachami skośnymi nie więcej niż 6,0 m;
    - c) dla budynków z dachami płaskimi nie więcej niż 4,0 m;
  - 11) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
  - 12) dla budynków mieszkalnych dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° lub dachy płaskie;
  - 13) dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczo – garażowych – dachy dowolne;
  - 14) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;
  - 15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
  - 16) zakaz zabudowy na działkach mniejszych niż ustalone w §10 ust. 2 wydzielonych po uchwaleniu planu;
3. Dla terenu MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) dopuszczenie zachowania, remontu i przebudowy istniejącego, w dniu wejścia w życie planu, budynku wielorodzinnego z zakazem jego rozbudowy i nadbudowy;
  - 3) dopuszczenie zachowania, remontu i przebudowy istniejących, w dniu wejścia w życie planu, budynków garażowych z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy;
  - 4) dopuszczenie budowy budynków garażowych lub gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub bezpośrednio przy granicy działek zlokalizowanych na terenach 4MN i 5MN;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
  - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki;
  - 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
  - 9) wysokość budynków mieszkalnych:
    - a) 2,5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
    - b) nie więcej niż 12,0 m;

- 10) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) dla budynków z dachami skośnymi nie więcej niż 6,0 m,
    - c) dla budynków z dachami płaskimi nie więcej niż 4,0 m;
  - 11) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
  - 12) dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°;
  - 13) dla budynków garażowych i gospodarczo-garażowych dopuszczenie zastosowania dachów płaskich;
  - 14) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;
  - 15) dopuszczenie lokalizacji garaży podziemnych;
  - 16) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
  - 17) lokalizację miejsc postojowych w ilości minimum 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny, w tym miejsc w garażu lub budynku gospodarczo-garażowym;
  - 18) zakaz zabudowy na działkach mniejszych niż ustalone w §10 ust. 2 wydzielonych po uchwaleniu planu;
4. Dla terenu U/MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji usług edukacji, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 200 m<sup>2</sup>, bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, obsługi biurowej i kancelaryjnej;
  - 3) nakaz realizacji funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
  - 4) dopuszczenie realizacji funkcji mieszkalnej w drugiej kondygnacji nadziemnej budynków;
  - 5) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem parametrów określonych w planie;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki na terenie U/MW lub bezpośrednio przy tej granicy;
  - 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup> dla pojedynczego budynku;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki;
  - 10) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
  - 11) wysokość budynków:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) dla budynków z dachami skośnymi nie więcej niż 10,0 m,
    - c) dla budynków z dachami płaskimi nie więcej niż 7,0 m;
  - 12) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
  - 13) dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° lub dachy płaskie;
  - 14) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub szarym;
  - 15) dopuszczenie lokalizacji garaży podziemnych;
  - 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
    - a) 1,5 miejsca na lokal mieszkalny;
    - b) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych: 3 stanowiska postojowe,
    - c) na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych: 3 stanowiska postojowe,

- d) 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;
5. Dla terenu E ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
  - 2) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

**§9.** Nie określa się terenów wymagających określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

#### **§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:
  - a) **1MN, 3MN** – 1200 m<sup>2</sup>;
  - b) **2MN** – 900 m<sup>2</sup>;
  - c) **5MN** – 400 m<sup>2</sup>;
  - d) **4MN, U/MW** – 800 m<sup>2</sup>;
  - e) **MW** – 750 m<sup>2</sup>;
3. Nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, U/MW, MW**.
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) droga publiczna, klasy lokalnej, oznaczona symbolem **KD-L**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - b) drogi publiczne, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D** i **2KD-D**, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
  - c) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
  - d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu dróg zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - e) obsługę komunikacyjną terenów:
    - **1MN** z dróg publicznych **KD-L, 1KD-D, 2KD-D** i drogi wewnętrznej **1KDW**,
    - **2MN** z drogi wewnętrznej **2KDW**,
    - **3MN** z drogi publicznej **2KD-D** i dróg wewnętrznych **1KDW** i **2KDW**,
    - **4MN** z dróg publicznych **KD-L, 2KD-D** oraz z ulicy Moniuszki zlokalizowanej poza granicami planu;
    - **5MN** z drogi wewnętrznej **2KDW**;
    - **MW** i **U/MW** z drogi publicznej **KD-L** i drogi wewnętrznej **2KDW**,

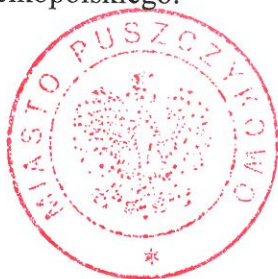
- E z drogi publicznej **KD-L**;
- f) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz lokalizacji dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) podłączenie do sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenów **MN, MW, U/MW** i **E** 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;
- 7) dopuszczenie rozbudowy istniejącej sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) postępowanie z odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

§13. Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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  
Miejskiej Rady  
Małgorzata Kumpowicz

## 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 A

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

- 1) Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 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 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.),
- 5) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 672 ze zmianami),
- 6) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71 ze zmianami),
- 7) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2015 r., poz. 909 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. 2016 r., poz. 2134 ze zmianami),
- 10) Ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1412 ze zmianami),
- 11) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 290 ze zmianami),
- 12) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 2147 ze zmianami),
- 13) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 1440 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. 2016 r., poz. 1353 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 - Rada Miasta Puszczykowa podjęła uchwałę w sprawie konieczności dokonania zmian w wyłożonym po raz trzeci projekcie mpzp Dworcowa – Solskiego do publicznego wglądu –tj. podziału na etapy A i B z prowadzeniem osobnej procedury. 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 A stanowi powierzchnię około 6,1 ha i w przeważającej większości stanowi własność prywatną. Obszar planu ograniczony jest ulicami: Dworcową, Moniuszki, Solskiego i Kościuszki.

Zgodnie z ustaleniami studium przyjętego uchwałą Rady Miasta Puszczykowa Nr 255/98/II z 15.06.1998 r.:

1. fragment terenu pomiędzy ulicą Dworcową a Solskiego oznaczony jest symbolem U – co oznacza zespoły usługowe lub usługi na wydzielonych działkach,
2. pozostała część terenu w kwartale ulic: Dworcowa, Kościuszki, Solskiego i Moniuszki - to tereny zabudowy mieszkaniowej z nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi oznaczone symbolem M.

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 negatywnie oddziaływać na środowisko, 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 z 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 mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, podyktowane zostało potrzebą uporządkowania istniejącej struktury przestrzennej w mieście Puszczykowie w bliskim sąsiedztwie dworca kolejowego. Analiza potrzeb rozwoju tej części miasta wykazała duże zapotrzebowanie na wyznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe oraz usług, co przejawia się w składanych wnioskach 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 mieszkaniowej i usługowej wraz z obsługą komunikacyjną, która będzie odpowiadała oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości. 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, a także przez projektowaną drogę wewnętrzną, 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. 1.2.1 wyznaczono tereny mieszkaniowe – istniejące i projektowane wg rysunku studium i p. 1.2.3. – tereny usług – istniejące i projektowane według rysunku studium.

Wskazana w planie funkcja poszczególnych terenów 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. W p 2.3 Struktura funkcjonalno-przestrzenna wskazano m.in, że dopuszcza się lokalizowanie nieuciążliwych usług i działalności gospodarczej w obrębie terenów mieszkaniowych, a także tereny usługowe i działalności gospodarczej mogą zostać uzupełnione funkcją mieszkaniową.

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 A.

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. Złożone uwagi w niewielkiej części zostały uwzględnione, 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 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 A - w dniach 3.11.2016 – 2.12.2016 (dyskusja 10.11.2016, uwagi do 22.12.2016) wpłynęły trzy 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 - etap A,

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  
Rady Miasta  
Małgorzata Herprowicz  
*Małgorzata Herprowicz*

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

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miasta Puszczkovo  
 Nr 1781/VI  
 z dnia 24 stycznia 2017 r.  
 ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego  
 z dnia 28.01.2017 r. 102.112

**OZNACZENIA:**

- I. Ustalenia planu:**
- granica obszaru objętego planem
  - ▲-▲- nieprzekraczalna linia zabudowy
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - 1MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - 1MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - 2MW tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - 3MW tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
  - E tereny drogi publicznej klasy lokalnej
  - KD-L tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
  - KD-D tereny dróg wewnętrznych
- II. Informacje i zalecenia:**
- - - - - proponowane podziały działek
  - zieleni izolacyjna
  - 5m - wymiary

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



- granica obszaru objętego opracowaniem planu
- M zabudowa mieszkaniowa z nieuczestnymi usługami towarzyszącymi
- U zespoły usługowe lub usługi na wydzielonych działkach



SKALA 1:1000  
 0 10 20 30 40 50 m

**RADA MIASTA  
 PUSZCZYKOWA**

Przewodnicząca  
*Monika Jędrzejewska*  
 Wiceprzewodnicząca  
*Małgorzata Heron*



**KOCZOROWSKI**  
 KANCELARIA URBANISTYCZNA