

**Uchwała Nr 225/17/VII
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia 20 czerwca 2017 r.**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie przy ulicy Klasztornej, obręb Puszczykowo Stare, arkusz 6.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073 t.j.) **Rada Miasta Puszczykowa uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie przy ulicy Klasztornej, obręb Puszczykowo Stare, arkusz 6, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Puszczykowa przyjętego uchwałą Rady Miasta Puszczykowa Nr 255/98/II z dnia 15 czerwca 1998 r.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – część graficzna zwana „rysunkiem planu”, opracowana w skali 1:500 i zatytułowana: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie przy ulicy Klasztornej, obręb Puszczykowo Stare, arkusz 6”;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Puszczykowa o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 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.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub budynek garażowy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych powyżej 12°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, służącą do określenia wskaźnika intensywności zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 9) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**.

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

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren przy lokalizacji:
 - a) takich elementów budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołapy, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz inne detale wystroju architektonicznego budynku, jednak nie więcej niż o 1,50 m,
 - b) pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych, jednak nie więcej niż o 2,00 m,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przy zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie niwelacji terenu do 1,0 m bez naruszania istniejących stosunków wodnych i interesu osób trzecich.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i komunalne;
- 3) nakaz utrzymania poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych lub co najmniej na tym poziomie;
- 4) nakaz utrzymania poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach;
- 5) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem stosowania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem pkt 1 i 6;
- 6) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe z wyjątkiem kominków opalanych drewnem;
- 7) zakaz eksploatacji instalacji powodujących przekraczanie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 8) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce z zachowaniem naturalnych wpływów powierzchniowych lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zachowanie powierzchni wolnych od utwardzenia jako biologicznie czynnych, pokrytych roślinnością.

§ 6. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem szyldów, z zastrzeżeniem lit. c i pkt 2 lit. c;
 - c) szyldów z wykorzystaniem:
 - ekranów plazmowych i typu LED,
 - podświetlonych kasetonów,
 - wyświetlanych, ruchomych obrazów;
 - d) tablic informacyjnych i szyldów na ogrodzeniach;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m lub w formie żywoplotów do wysokości 1,8 m,
 - c) szyldów w formie wolnostojących tablic o powierzchni 2,0 m² i wysokości górnej krawędzi do 3,0 m,
 - d) tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - powierzchnia płaszczyzny pojedynczej tablicy informacyjnej nie większa niż 2,0 m² o wysokości do górnej krawędzi nie większej niż 3,0 m,
 - górne krawędzie tablic informacyjnych umieszczane na ścianach budynków nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien pierwszej kondygnacji budynku.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu MN/U:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, mieszkalno-usługowych lub usługowych z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i b;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych – wyłącznie usług kultury o charakterze muzealno-ekspozycyjnym i usług turystycznych,
 - b) obiektów zaplecza techniczno-magazynowego i socjalnego dla funkcji usługowych, o których mowa w lit. a,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych,
 - d) wiat,
 - e) funkcji gastronomicznej,
 - f) otwartych basenów i oczek wodnych,
 - g) dojsć, dojazdów,
 - h) podziemnych sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej i przyłączy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. a-d, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z wyjątkiem granicy z terenem drogi publicznej;

- 4) w przypadku wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie na jednej działce usytuowania tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej z wyjątkiem wymienionych w pkt 2;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 30% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,60;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 9) parametry zabudowy:
 - a) w przypadku budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) w przypadku budynków garażowo-gospodarczych i obiektów zaplecza techniczno-magazynowego i socjalnego nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) wysokość budynków usługowych 9,5 m,
 - d) wysokość nowych budynków mieszkalnych w przypadku dachów stromych nie więcej niż 9,5 m, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, przy czym wysokość okapu dachu lub gzymsu nie więcej niż 4,5 m,
 - e) wysokość nowych budynków mieszkalnych w przypadku dachów płaskich nie więcej niż 7,5 m,
 - f) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie więcej niż 5,0 m w przypadku dachów stromych i nie więcej niż 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
 - g) wysokość obiektów zaplecza techniczno-magazynowego i socjalnego nie więcej niż 5,0 m,
 - h) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 65 m²,
 - i) dla budynków usługowych oraz obiektów zaplecza techniczno-magazynowego i socjalnego dopuszczenie dowolnej geometrii dachu,
 - j) dla budynków mieszkalnych i garażowo-gospodarczych stosowanie dachów płaskich lub stromych, symetrycznych, o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci głównej konstrukcji dachu,
 - k) dopuszczenie lukarn i wykuszy o dowolnej geometrii dachu,
 - l) dla elewacji zewnętrznej zastosowanie materiałów wykończeniowych: tynk szlachetny, cegła, drewno, kamień, szkło,
 - m) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
- 10) zakaz stosowania prefabrykatów, okładzin blaszanych i płyt warstwowych w realizacji nowej zabudowy;
- 11) dopuszczenie zachowania istniejących budynków, ich przebudowę, nadbudowę i rozbudowę z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
- 13) obsługa komunikacyjna z terenu **KD-D** - ul. Klasztornej oraz w szczególności pojazdami samochodowymi z ulicy Jana III Sobieskiego poprzez tereny mieszkaniowo-usługowe położone poza obszarem planu, ale powiązane strukturalnie i funkcjonalnie od strony północnej z terenem MN/U;
- 14) nakaz zapewnienia miejsc postojowych na działce zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 5 i 6;
- 15) podłączenie do sieci infrastruktury technicznej istniejącej i projektowanej w przylegających terenach komunikacji zgodnie z ustaleniami §14.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów

priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia obszaru planu:
 - a) w otulinie i w sąsiedztwie Wielkopolskiego Parku Narodowego,
 - b) w sąsiedztwie obszarów Natura 2000 „Ostoja Wielkopolska” – kod obszaru PLH 300010, „Ostoja Rogalińska” – kod obszaru PLB300017 oraz „Rogalińska Dolina Warty” – kod obszaru PLH300012,
 - c) w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Doliny Kopalnej Wielkopolskiej o głębokości zalegania warstwy wodonośnej 43,0 m p.p.t.;
 - d) w zasięgu występowania złoża węgla brunatnego „Mosina” WB768;
- 2) nie podejmuje się ustaleń odnośnie do terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji budynków na terenie **KD-D**;
- 3) nakaz przeprowadzenia badań geotechnicznych gruntu przed usytuowaniem budynków i budowli;
- 4) nakaz zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego sił zbrojnych wszelkich projektowanych obiektów stałych oraz tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na ich budowę;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu oddziaływania ponadnormatywnego hałasu generowanego przez samoloty operujące z lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) sytuowanie na terenie **KD-D** poszerzenia drogi klasy dojazdowej – ulicy Klasztornej;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji elementów infrastruktury transportowej i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej, na powierzchni działki lub w garażu, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dodatkowo 2 miejsca w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego na funkcje usługowe;
 - c) 2 miejsca na każde rozpoczęte 60,0 m² powierzchni obiektów usługowych;
- 6) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zapewnienie ilości wody dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni nieutwardzonych do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicy własnej nieruchomości, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem,
 - b) z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na powierzchnię nieutwardzoną własnej działki, do dołów chłonnych, lub zbiorników retencyjnych, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem;
- 6) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem § 5 pkt 1;
- 7) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

§ 16. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j.), w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puszczykowa.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



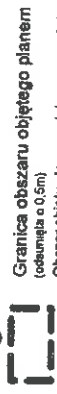
Przewodnicząca
Małgorzata Harnprowa

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczkowie przy ulicy Klasztornej, obręb Puszczkowo Stare, arkusz 6.

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 225/17/VI Rady Miasta Puszczkowa z dnia 20 czerwca 2017 RIVA

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczkowa skala 1:10 000

Legenda



Granica obszaru objętego planem (odległość o 0,5m)

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w zasięgu występowania:
 1. złoża węgla brunatnego "Mosiński" WRS768
 2. udokumentowanego Obornego Złożiska Wód Podziemnych (GZ/WP) nr 144 "Dolina Koparska Wielkopolska"



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



Nieprzekraczalna linia zabudowy



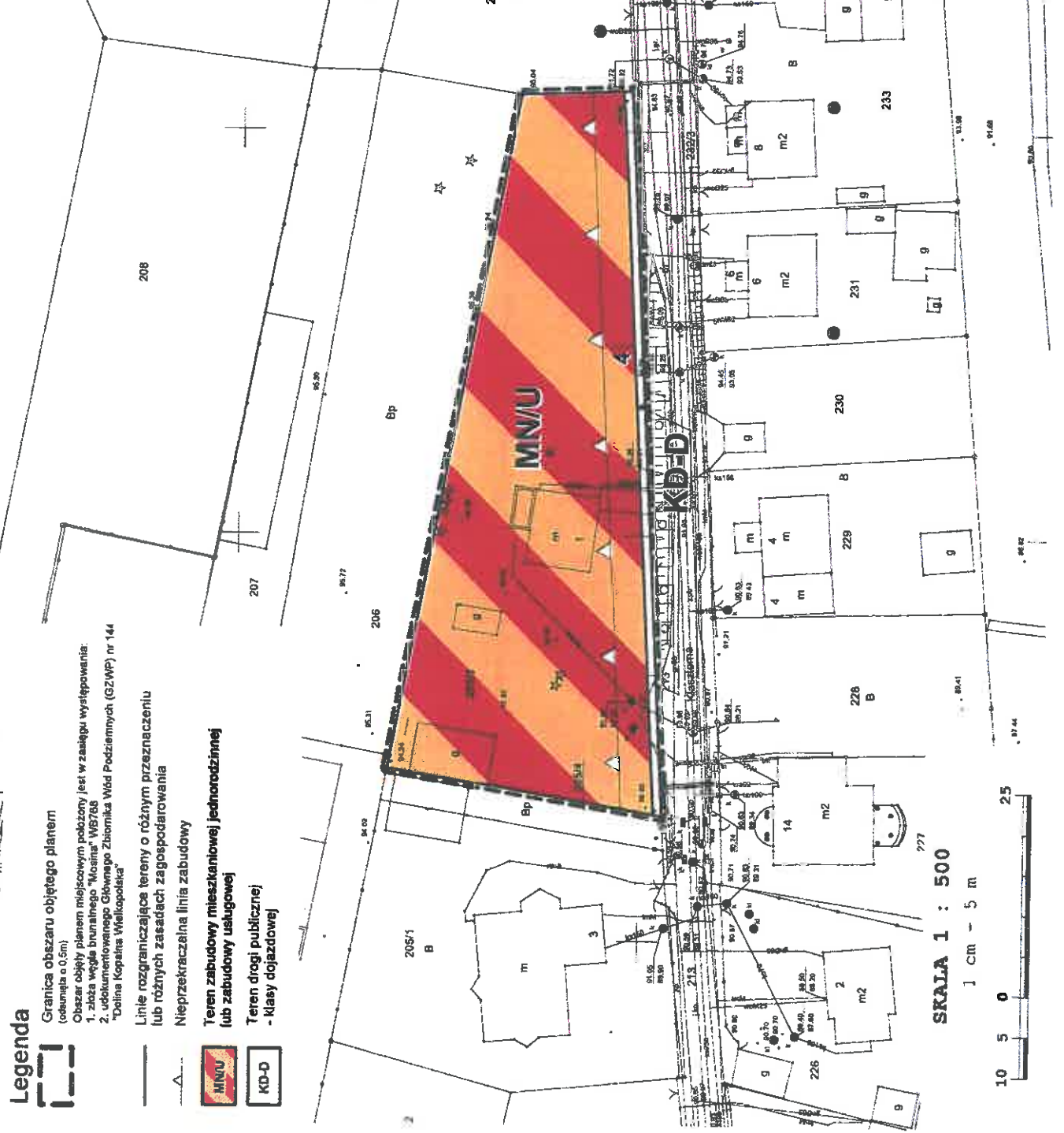
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (lub zabudowy usługowej)



Teren drogi publicznej - klasy dojazdowej



Granica obszaru objętego planem miejscowym



SKALA 1 : 500
 1 cm - 5 m



Rady Miasta Puszczkowa

RADA MIASTA PUSZCZYKOWA