

UCHWAŁA NR.....
RADY MIASTA PUSZCZYKOWA
z dnia.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie przy ulicy Jarosławskiej i Azaliowej, obręb Puszczykowo Stare, ark. 16.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Miasta Puszczykowa uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie przy ulicy Jarosławskiej i Azaliowej, obręb Puszczykowo Stare, ark. 16, po stwierdzeniu iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa” (uchwała Rady Miasta Puszczykowa Nr 255/98/II z dnia 15 czerwca 1998r.), zwany dalej „planem”.
2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie przy ulicy Jarosławskiej i Azaliowej, obręb Puszczykowo Stare, ark. 16”;
 - 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Puszczykowa o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) 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.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także obowiązujące normy branżowe;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe możliwe usytuowanie budynku względem granicy działki;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199);
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek

Faza wyłożenia do publicznego wglądu

- powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
- 5) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki;
 - 6) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie pochylenia połaci powyżej 12°;
 - 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
 - 8) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, zlokalizowane na nieruchomości w której ta działalność się znajduje;
 - 9) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
 - 10) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym system informacji miejskiej, nie będące reklamą;
 - 11) systemie informacji miejskiej – należy przez to rozumieć zaprojektowany dla miasta Puszczykowa system tablic informacyjnych, opisujących i ułatwiających orientację, w tym tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, tablicę informującą o obiektach użyteczności publicznej;
 - 12) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni ogrodzenia;

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony symbolem KDD;
- 3) teren drogi pieszej oznaczony symbolem Kx.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
 - b) maksymalną wysokość ogrodzeń do 1,5 m,
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych od strony dróg.
- 2) dopuszcza się:
 - a) przekroczenie linii zabudowy od strony dróg o maksymalnie 1,5 m przez takie elementy jak: okapy, gzymsy, balkony czy zadaszenia nad wejściami,

Faza wyłożenia do publicznego wglądu

- b) lokalizację obiektów małej architektury,
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na czas budowy,
 - b) funkcji usługowej w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego,
 - c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - d) urządzeń reklamowych,
 - e) szyldów na ogrodzeniach,
 - f) budynków garażowych z blachy,
 - g) ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 5

W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki na terenach zabudowy mieszkaniowej,
 - e) docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych pochodzących z dróg do kanalizacji deszczowej,
 - f) stosowanie energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw i urządzeń charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii,
 - g) na terenie 4MN zachowanie pasa terenu bez prawa zabudowy w odległości 30 m od granicy Wielkopolskiego Parku Narodowego, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) rozpoznanie warunków geotechnicznych pod planowane inwestycje ze względu na położenie obszaru objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych o nr ewid. 30-21-72-T28,
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - b) lokalizowania bram i furtek z posesji bezpośrednio na teren Wielkopolskiego Parku Narodowego.

§ 6

W zakresie określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolem 1MN:

1) ustala się:

- a) lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, w obrębie jednej działki,
- b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki,
- c) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 0,5,
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 0,05,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki,
- h) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m²,
- i) stosowanie dachów stromych lub płaskich,
- j) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinnego krytego dachem stromym – 9,5 m, w kalenicy dachu,
- k) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinnego krytego dachem płaskim – 7 m,
- l) maksymalną wysokość budynku garażowego krytego dachem stromym - 5 m, w kalenicy dachu,
- m) maksymalną wysokość budynku garażowego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
- n) maksymalną powierzchnię zabudowy garażu - 70 m²,
- o) architektura garażu musi nawiązywać do budynku mieszkaniowego,
- p) zakaz użytkowania garaży dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,
- q) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – dwie kondygnacje naziemne,
- r) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną oraz materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w tym blacho-dachówką oraz blachą na rąbek stojący, drewnem, gontem lub łupkiem w kolorach od brązowego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości,
- s) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- t) dostęp do drogi publicznej z ul. Jarosławskiej lub z ul. Azaliowej (poza planem),

Faza wyłożenia do publicznego wglądu

- u) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. d
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację nowej zabudowy,
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
 - c) zachowanie istniejących podziałów na działki z możliwością ich zabudowy zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
 - d) lokalizację budynków w granicy działki tylko od strony działki bliźniaczej,
 - e) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizację dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
 - g) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad projektowany poziom terenu,
 - h) możliwość umieszczania na budynkach szyldów o powierzchni do 0,75 m²,

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 2MN i 3 MN:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w obrębie jednej działki,
 - b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki,
 - c) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,5,
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,05,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki,
 - h) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - i) stosowanie dachów stromych lub płaskich,
 - j) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinnego krytego dachem stromym – 9,5 m, w kalenicy dachu,
 - k) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinnego krytego dachem płaskim – 7 m,
 - l) maksymalną wysokość budynku garażowego krytego dachem stromym - 5 m, w kalenicy dachu,
 - m) maksymalną wysokość budynku garażowego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
 - n) maksymalną powierzchnię zabudowy garaży - 70 m²,

Faza wyłożenia do publicznego wglądu

- o) architektura garażu musi nawiązywać do budynku mieszkaniowego jednorodzinnego,
 - p) zakaz wykorzystywania garaży dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,
 - q) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - r) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną oraz materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w tym blacho-dachówką oraz blachą na rąbek stojący, drewnem, gontem lub łupkiem w kolorach od brązowego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości,
 - s) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - t) dostęp do drogi publicznej z ul. Azaliowej (poza planem),
 - u) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. d
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację nowej zabudowy,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
 - d) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad projektowany poziom terenu,
 - e) możliwość umieszczania na budynkach sztyldów o powierzchni do 0,75 m².

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolem 4MN:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w obrębie jednej działki,
 - b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki,
 - c) minimalną powierzchnię działki na 2500 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4,
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki,
 - h) maksymalną powierzchnię zabudowy kubaturowej - 20%, jednak nie więcej niż 500 m²,
 - i) stosowanie dachów stromych lub płaskich,

Faza wyłożenia do publicznego wglądu

- j) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinnego krytego dachem stromym – 9,5 m, w kalenicy dachu,
 - k) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinnego krytego dachem płaskim – 7 m,
 - l) maksymalną wysokość budynku garażowego krytego dachem stromym - 5 m, w kalenicy dachu,
 - m) maksymalną wysokość budynku garażowego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
 - n) maksymalną powierzchnię zabudowy garaży - 100 m²,
 - o) architektura garażu musi nawiązywać do budynku mieszkalnego,
 - p) zakaz wykorzystywania garaży dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,
 - q) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - r) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną oraz materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w tym blacho-dachówką oraz blachą na rąbek stojący, drewnem, gontem lub łupkiem w kolorach od brązowego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości,
 - s) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - t) dostęp do drogi publicznej z ul. Azaliowej (poza planem),
 - u) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. d.;
- 2) Dopuszcza się:
- a) lokalizację nowej zabudowy,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
 - d) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad projektowany poziom terenu,
 - e) możliwość umieszczania na budynkach szyldów o powierzchni do 0,75 m².

§ 11

W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych - nie podejmuje się ustaleń

§ 12

W zakresie ogólnych zasad podziału nieruchomości:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy na działkach powstałych po uchwaleniu planu

Faza wyłożenia do publicznego wglądu

- o powierzchniach mniejszych niż wyznaczone w planie;
- 2) dopuszcza się:
 - a) podziały terenów objętych planem przy założeniu dostępu każdej działki do drogi publicznej,
 - b) łączenie działek w ramach terenów o tym samym przeznaczeniu,
- 3) nie obowiązują minimalne powierzchnie projektowanych działek w przypadku realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) nie wskazuje się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 13

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia obszaru planu:
 - a) przy granicy i w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego,
 - b) w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska (PLB300017) oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Ostoja Wielkopolska (PLH300010),
 - c) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna – wody czwartorzędowe, będącego obszarem wysokiej ochrony;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych ze względu, iż teren objęty planem położony jest w obszarze oddziaływania lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny;
- 3) nakaz zgłaszania do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 14

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ istniejących dróg publicznych – ul. Jarosławska i ul. Azaliowa, zlokalizowanych poza planem,
 - b) realizację drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem KDD o szerokości minimalnej 8 m,
 - c) realizację drogi pieszej oznaczonej symbolem Kx, o szerokości minimalnej 3 m,
 - d) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki dla terenów MN:
 - 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkaniowy jednorodzinny,
 - 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej w ramach dopuszczonej przepisami odrębnymi powierzchni przeznaczonej pod działalność gospodarczą w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych,
 - nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych przeznaczonych na

Faza wyłożenia do publicznego wglądu

- parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 2) dopuszcza się lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej na obszarze drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem KDD oraz na obszarze drogi pieszej oznaczonej symbolem Kx, w liniach rozgraniczających,
 - 3) do czasu realizacji drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem KDD zachowanie dotychczasowego zagospodarowania terenu.

§ 15

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
 - c) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej na terenie drogi publicznej dojazdowej KDD oraz drogi pieszej Kx,
 - b) lokalizację lokalnych przepompowni ścieków,
 - c) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego,

§ 16

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17

Dla terenów objętych planem, określa się stawkę o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puszczykowa.

§ 19

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