

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Puszczykowie dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Jana III Sobieskiego, działką nr 177/4, działką 167 ark. 5 obręb Puszczykowo Stare, a terenem lasu WPN.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) **Rada Miasta Puszczykowa uchwala, co następuje:**

Rozdział I Przepisy ogólne

§1.

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa” przyjętego uchwałą Nr 255/98/II Rady Miasta Puszczykowa z dnia 15 czerwca 1998 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Puszczykowie, dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Jana III Sobieskiego, działką nr 177/4, działką 167 ark. 5 obręb Puszczykowo Stare, a terenem lasu WPN, zwany dalej „planem”.
2. 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 w Puszczykowie dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Jana III Sobieskiego, działką nr 177/4, działką 167 ark. 5 obręb Puszczykowo Stare, a terenem lasu WPN”;
 - 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.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§2.

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **elementach systemu informacji miejskiej** – należy przez to rozumieć system nośników informacyjnych, opisujących i ułatwiających orientację w mieście, w tym tablice z nazwami ulic, numerem posesji, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu lub linię wyznaczającą na rysunku obszar, gdzie mogą być sytuowane budynki;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30% na całej długości ogrodzenia;

- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów;
- 6) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 7) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociagowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz gazowych,
- 8) **stacji bazowej telefonii komórkowej** – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych, konstrukcji wsporczej i zestawu anten;
- 9) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§3.

Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**;
- 2) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D**,
 - b) teren publicznej drogi pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDx**,
 - c) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **2KDx, 3KDx, 4KDx**,
 - d) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń betonowych
- 2) zakaz budowy nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, reklam i szyldów;
- 4) dopuszczenie tablic informacyjnych wyłącznie w miejscach określonych w planie.

§5.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych z terenów ciągów pieszo-rowerowych i drogi wewnętrznej;
- 2) nakaz rekultywacji terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakaz segregacji odpadów oraz ich zagospodarowanie, zgodnie z miejskim planem



- gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
- b) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na terenach ich powstawania, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom; dopuszczenie usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe;
 - 5) zakaz zrzutu ścieków do gruntu;
 - 6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej;
 - 7) nakaz stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - 8) nakaz zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem § 9 pkt 21 i § 11 pkt 4.

§6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nadzór konserwatorski i archeologiczny nad robotami ziemnymi, jeżeli jest on wymagany przepisami odrębnymi.

§7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) na terenach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) znaków i tablic informacyjnych;
- 2) przy publicznych ciągach pieszojezdnych i ciągach pieszo-rowerowych – znaków i tablic informacyjnych.

§8.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia obszaru planu:
 - a) w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego,
 - b) przy granicy Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz obszarów Natura 2000 „Ostoja Wielkopolska” i „Ostoja Rogalińska”,
 - c) w zasięgu czwartorzędowego zbiornika wód podziemnych – Doliny Kopalnej Wielkopolskiej;
- 2) dla gruntów rolnych klasy IVa i IVb określa się docelowo inny sposób użytkowania niż rolniczy lub leśny, zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w § 3 i przepisami odrębnymi;
- 3) nie określa się terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§9.

W zakresie warunków i zasad zagospodarowania oraz parametrów zabudowy, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy budynków jednorodzinnych wolno stojących oraz garaży wolno stojących, dobudowanych lub wbudowanych w budynek mieszkalny, z zastrzeżeniem §11 pkt 1;

- 2) dopuszczenie budowy urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodzeń;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) na jednej działce możliwe jest usytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku garażowego;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 6) powierzchnię zabudowy działki – nie więcej niż 15% powierzchni działki;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniej niż – 70% powierzchni działki;
- 8) na terenie 1MN – w strefie od kompleksu leśnego Wielkopolskiego Parku Narodowego, oznaczonej na rysunku planu – nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej i zagospodarowanie zielenią;
- 9) parametry zabudowy:
 - a) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) wysokość budynków – nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) dopuszczenie jednej kondygnacji podziemnej,
 - d) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych, o nachyleniu połaci dachowej 35 - 45°, o równym kącie nachylenia, dopuszczenie dla kafrów i ryzalitów stosowania dowolnej geometrii dachu,
 - e) wysokość do okapu – nie więcej niż 4,5 m,
 - f) dla istniejących budynków na terenach 4MN i 6MN o dachach płaskich dopuszcza się ich przebudowę lub rozbudowę z zachowaniem dachu płaskiego i wysokości nie więcej niż 7 m,
 - g) dla pokrycia dachów stromych zastosowanie dachówek ceramicznych, innych materiałów dachówkopodobnych lub strzechy;
- 10) dopuszczenie sytuowania ogrodzeń, wyłącznie ażurowych lub jako żywopłoty, o maksymalnej wysokości ogrodzeń od strony dróg publicznych i publicznych ciągów pieszojezdnych i pieszo-rowerowych – 1,5 m;
- 11) nakaz zapewnienia nie mniej niż dwóch stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na jeden dom mieszkalny;
- 12) dopuszczenie podziału na działki budowlane:
 - a) nie mniejsze niż 3000 m² – na terenie 1MN,
 - b) nie mniejsze niż 2000 m² – na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN,
- 13) dopuszczenie wydzielenia działki o powierzchni 50-70 m², pod lokalizację stacji transformatorowej, o której mowa w pkt 20;
- 14) dostęp do drogi publicznej działek:
 - a) na terenie 1MN – odpowiednio do projektowanych dróg 1KD-D, 2KD-D i poprzez 2K Dx do drogi 2KD-D,
 - b) na terenach 2MN i 3MN – odpowiednio do projektowanych dróg 1KD-D, 2KD-D i poprzez KDW do dróg 1KD-D i 2KD-D,
 - c) na terenie 4MN – odpowiednio do ul. Jana III Sobieskiego, projektowanych dróg 1KD-D, 2KD-D, poprzez 3K Dx i 4K Dx do ul. Jana III Sobieskiego,
 - d) na terenie 5MN – do projektowanej drogi 1KD-D,
 - e) na terenie 6MN – odpowiednio do ul. Jana III Sobieskiego i do projektowanej drogi 1KD-D;
- 15) podłączenie do sieci infrastruktury technicznej istniejącej i projektowanej w przylegających terenach komunikacji;
- 16) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 17;
- 17) nakaz stosowania do ogrzewania budynków paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub energii ze źródeł odnawialnych;
- 18) nakaz zagospodarowania wód opadowych na działce;
- 19) nakaz zagospodarowania terenu lub działki w sposób umożliwiający swobodny dostęp do sieci



- infrastruktury technicznej;
- 20) dopuszczenie lokalizacji małogabarytowej stacji transformatorowej na terenach **1MN** lub **2MN**, z dostępem do drogi publicznej **1KD-D** lub **2KD-D**;
 - 21) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego poprzez zastosowanie przegród o odpowiedniej izolacyjności w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej w budynkach sytuowanych i położonych w granicach obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa w § 11 pkt 4;
 - 22) zakaz lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż wynikających z podziału, o którym mowa w pkt 12, z zastrzeżeniem pkt 13;
 - 23) zakaz, o którym mowa w pkt 22 nie dotyczy działek budowlanych istniejących przed uchwaleniem planu na terenach **4MN** i **6MN**.

§10.

W planie nie określa się:

- 1) terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi na terenach **4MN** i **6MN** w obszarze oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, do czasu jej skablowania;
- 2) zakaz sadzenia drzew o wysokości powyżej 2 m w fazie maksymalnego wzrostu na trasie elektroenergetycznych linii napowietrznych, oraz drzew i krzewów na trasach linii kablowych;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu stref kontrolowanych i obszarów oddziaływania od sieci infrastruktury technicznej;
- 4) uwzględnienie przepisów odrębnych dla terenów położonych w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, odnoszących się do strefy III.

§12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D** i **2KD-D**, o następujących warunkach zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - b) jezdnia szerokości minimum 5 m, z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) dwustronne chodniki, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszczenie realizacji drogi jako pieszojezdnej jednoprzestrzennej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, oświetlenia, tablic i znaków informacyjnych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie dla obsługi terenów komunikacji i terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planie, z zastrzeżeniem lit. h,
 - g) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - h) zakaz lokalizacji innych obiektów budowlanych niż wymienione w lit. b-g,
 - i) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych;

- 2) publiczny ciąg pieszo-rowerowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDx**, o następujących warunkach zagospodarowania:
 - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, oświetlenia, tablic i znaków informacyjnych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie dla obsługi terenów komunikacji i terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planie,
 - d) zakaz lokalizacji innych obiektów budowlanych niż wymienione w lit. b-c;
- 3) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami **2KDx**, **3KDx** i **4KDx**, o następujących warunkach zagospodarowania:
 - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, oświetlenia, tablic i znaków informacyjnych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie dla obsługi terenów komunikacji i terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planie,
 - d) zakaz lokalizacji innych obiektów budowlanych niż wymienione w lit. b-c;
- 5) drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDW**, o następujących warunkach zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie dla obsługi terenów komunikacji i terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planie,
 - c) zakaz lokalizacji innych obiektów budowlanych niż wymienione w lit. b.

§13.

W zakresie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu miejskiego, leżącego w ulicy Jana III Sobieskiego, poprzez sieć projektowaną na terenach komunikacji;
- 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych wyłącznie do istniejącego kanału sanitarnego leżącego w ulicy Jana III Sobieskiego poprzez sieć projektowaną na terenach komunikacji;
- 6) odprowadzanie wód opadowych z dróg publicznych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Jana III Sobieskiego oraz budowę nowych kanałów w ulicach **1KD-D** i **2KD-D**;
- 7) zaopatrzenie w gaz z istniejących gazociągów niskiego ciśnienia w ulicy Jana III Sobieskiego poprzez sieć projektowaną gazociągu niskiego ciśnienia w ulicach **1KD-D** i **2KD-D**;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i nowych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z warunkami ustalonymi przez gestorów sieci;
- 9) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych;
- 10) dopuszczenie skablowania istniejącej linii średniego napięcia 15 kV;
- 11) przyłączenia obiektów zabudowy do sieci infrastruktury technicznej nastąpią na podstawie warunków technicznych określonych przez gestorów sieci;
- 12) nakaz wykazania w projektach przebudowy lub budowy sieci, możliwości rozmieszczenia w przekrojach wykorzystywanych ulic, wszystkich przewidywanych planem przewodów infrastruktury technicznej.

§14.

W planie nie wyznacza się terenów, dla których określa się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§15.

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

§16.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puszczykowa.

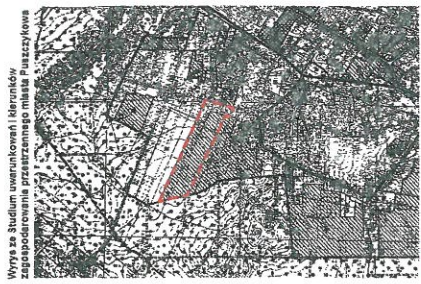
§17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta

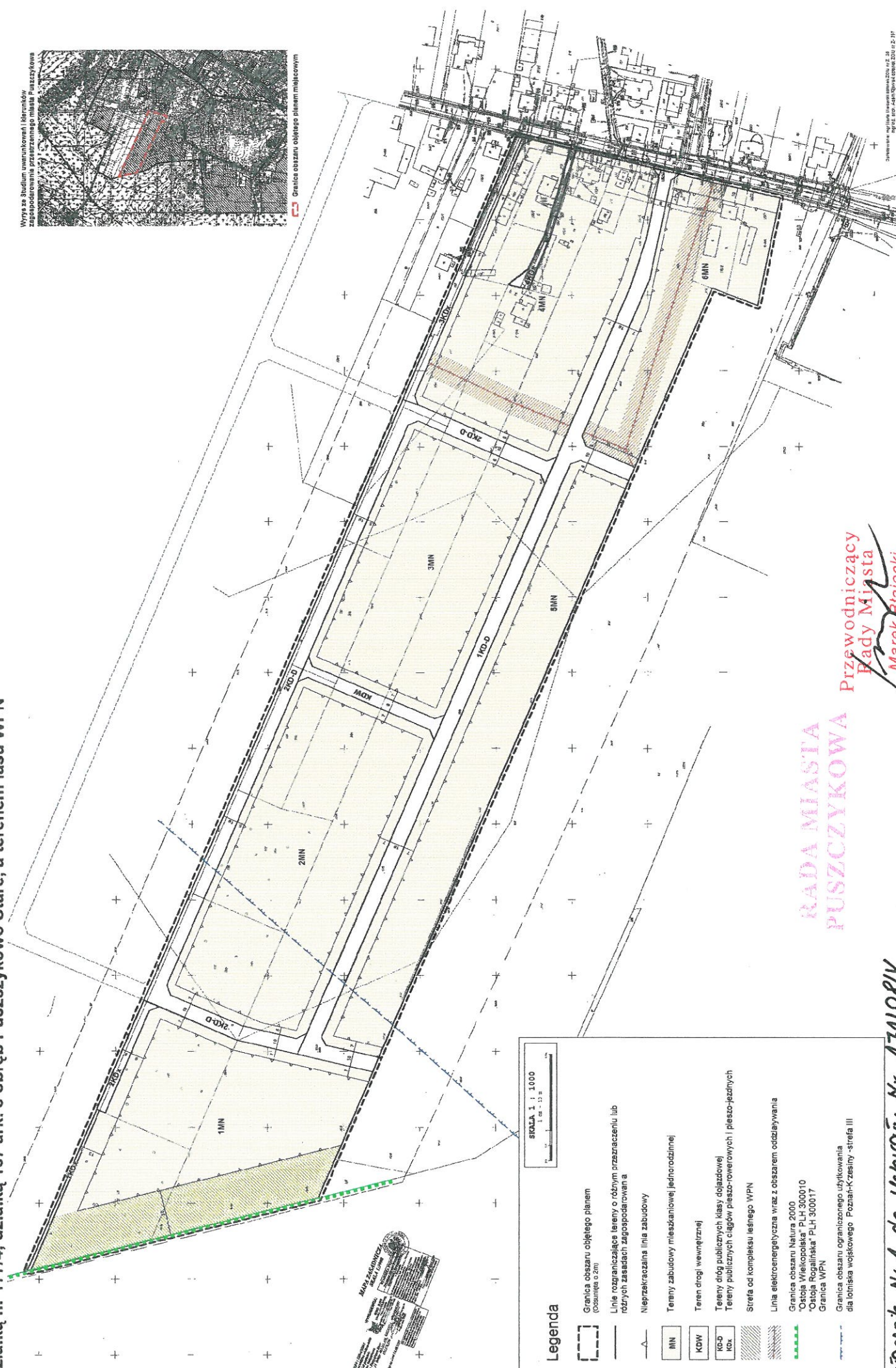
Marek Błajewski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Puszczykowie dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Jana III Sobieskiego, działką nr 177/4, działką 167 ark. 5 obręb Puszczykowo Stare, a terenem lasu WPN



Wzrost ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puszczykowo

Granice obszaru objętego planem miejscowym



Legenda

- Granica obszaru objętego planem (obszar 0,2m)
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN Teren drogi wewnętrznej
- KDW Tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej
- KO-D Tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych i pieszo-jezdnych
- KO Strefa od kompleksu leśnego WPN
- Linia elektroenergetyczna wraz z obszarem oddziaływania
- Granica obszaru Natura 2000 "Ostoja Wielkopolska" PLH 300010 "Ostoja Ropalska" PLH 300017
- Granica WPN
- Granica obszaru ograniczonego użytkowania dla lotnictwa wojskowego Poznań-Kzasin -strefa III

STOŁKA 1 : 1000
1 cm = 10 m

**RADA MIASTA
PUSZCZYKOWA**

Przewodniczący
Rady Miasta
Marek Blajewski

Kataster Nr 1 do uchwały Nr 17/108/IV
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia 17 grudnia 2008r.