

**Uchwała Nr 325/10/V
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia 27 października 2010 r.**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów nadwarciańskich położonych w Puszczykowie w rejonie ulic: C. Ratajskiego i Nadwarciańskiej - I strefa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i 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 Puszczykowo uchwala, co następuje:**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów nadwarciańskich położonych w Puszczykowie w rejonie ulic: C. Ratajskiego i Nadwarciańskiej – I strefa zwany dalej "planem", stwierdzając zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów nadwarciańskich położonych w Puszczykowie w rejonie ulic: C. Ratajskiego i Nadwarciańskiej – I strefa”;
 - 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Puszczykowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Puszczykowo o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
3. Granice obszaru objętego planem określone są na załączniku Nr 1 do uchwały.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość, w jakiej można sytuować budynek od granic działki budowlanej;
- 3) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci takich jak: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami różnicującymi.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zieleni krajobrazowej, lasów i wód powierzchniowych, częściowo w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczony symbolem **ZK/ZL/WS/ZZ**;
- 2) tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami **ZP/IT1** i **ZP/IT2**;

- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, częściowo w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczony symbolem **MN/U/ZZ**;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KD-Z**;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D**;
- 6) tereny parkingów publicznych, oznaczone symbolami **KP1** i **KP2**;
- 7) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem **KX**.

§4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) bezwzględny zakaz wszelkiego grodzenia na terenach oznaczonych symbolami **ZK/ZL/WS/ZZ, KP1, ZP/IT1, ZP/IT2, KX**;
- 3) dla terenów **KP2** ustala się zakaz budowy ogrodzeń:
 - a) których wysokość przekracza 1,0 m od poziomu terenu,
 - b) z prefabrykatów żelbetowych i betonowych,
 - c) gdy powierzchnie nieażyrowe przekraczają 10% całkowitej powierzchni ogrodzenia;
- 4) zakaz lokalizowania napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych;
- 6) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych;
- 7) na terenach **ZK/ZL/WS/ZZ, KD-Z, KD-D**, dopuszczenie wytyczenia ścieżek pieszych i rowerowych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

- 1) nakaz ochrony walorów krajobrazowych doliny rzeki Warty, wód powierzchniowych oraz naturalnych zbiorowisk roślinnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na siedliska przyrodnicze, siedliska gatunków roślin i zwierząt, dla których wyznaczone zostały obszary Natura 2000, tj.:
 - a) „Ostoja Rogalińska” – kod obszaru PLB 300017,
 - b) „Rogalińska Dolina Warty” - kod obszaru PLH300012,
 - c) „Ostoja Wielkopolska” – kod obszaru PLH300010;
- 4) nakaz uwzględnienia położenia terenu:
 - a) w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego,
 - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 5) nakaz ochrony istniejących drzew poprzez:
 - a) pielęgnację,
 - b) zakaz wycinki, poza niezbędnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zagospodarowania na terenie działki mas ziemnych pochodzących z wykopów oraz wierzchnich warstw ziemi urodzajnej lub wywiezienie ich na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;
- 7) nakaz zastosowanie indywidualnych rozwiązań gospodarki cieplnej, z zastosowaniem paliw niskoemisyjnych i wydajnych urządzeń do ich spalania;
- 8) dla terenów oznaczonych symbolami **ZK/ZL/WS/ZZ** i **MN/U/ZZ** zakaz niwelacji terenu większej niż w zakresie 0,5 m;

- 9) nakaz segregacji odpadów i ich zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 10) zakaz przekraczania na terenie MN/U/ZZ dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) na terenach KP1, KP2 nakaz zastosowania oświetlenia zapewniającego odpowiednie warunki bezpieczeństwa publicznego;
- 12) dla terenu oznaczonego symbolem ZK/ZL/WS/ZZ:
 - a) nakaz utrzymania i ochrony wód powierzchniowych, terenów leśnych i zadrzewień,
 - b) nakaz ochrony naturalnych form ukształtowania terenu,
 - c) nakaz zachowania najcenniejszych zbiorowisk roślin w tym muraw ksenotermicznych;
- 13) nakaz stosowania zabezpieczeń przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gleby, wód gruntowych i powierzchniowych.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemno-budowlanych na terenie MN/U/ZZ, w miejscach lokalizacji podziemnej sieci infrastruktury technicznej oraz na terenach, na których dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń przywodnych związanych z funkcją rekreacyjną oraz ochroną przeciwpowodziową;
- 2) nakaz uzyskania przez inwestora pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem ZK/ZL/WS/ZZ:
 - a) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji podziemnej sieci infrastruktury technicznej jeśli nie kolidują z podstawowym przeznaczeniem terenu
- 2) na terenach oznaczonych symbolami KD-Z, KD-D, KX, KP1 i KP2:
 - a) dopuszczenie lokalizacji podziemnej sieci infrastruktury technicznej jeśli nie kolidują z podstawowym przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszczenie urządzenia zieleni jeśli nie koliduje to z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów służących ochronie przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

§8.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN/U/ZZ ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z garażem lub mieszkalno-usługowego wolno stojącego z garażem;
 - 2) dopuszczenie budowy urządzeń towarzyszących: dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury i ogrodzeń;
 - 3) posadowienie posadzki parteru budynków na wysokości 62,3 mnpm;

- 4) na działce budowlanej możliwe jest usytuowanie tylko jednego budynku;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki - 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość budynku - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
 - 8) wysokość budynku nie może przekraczać 10 m do kalenicy dachu;
 - 9) zastosowanie dachu pochyłego dla głównych połaci dachu, o nachyleniu od 22° – 45°, o równym kącie nachylenia, z zastosowaniem dachówek ceramicznych lub gontu;
 - 10) wysokość oparcia konstrukcji dachu w poziomie murłat do 3,6m od poziomu posadzki parteru budynku;
 - 11) nakaz zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki w ilości:
 - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca na każde 100m² powierzchni budynku przeznaczonej pod funkcję usługową.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZK/ZL/WS/ZZ** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz trwałej zabudowy kubaturowej z wyłączeniem obiektów budowlanych i urządzeń przywodnych związanych z funkcją rekreacyjną oraz ochroną przeciwpowodziową;
 - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 95% powierzchni terenu;
 - 3) w strefie oznaczonej na rysunku planu dopuszczenie lokalizowania sezonowych nietrwale związanych z gruntem jednokondygnacyjnych obiektów oraz urządzeń rekreacyjnych, turystycznych, gastronomicznych oraz związanych z kulturą, jak również obsługujących je urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury służących rekreacji;
 - 5) dopuszczenie urządzania małych boisk do gier i zabaw;
 - 6) dopuszczenie utrzymania istniejących i realizacji nowych podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów **ZP/IT1** oraz **ZP/IT2** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) zakaz wysokich nasadzeń;
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 95% powierzchni terenu;
 - 4) dopuszczenie utrzymania istniejących i realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) dopuszczenie zieleni niskiej;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji przejść pieszych.
4. Dla terenów **KP1** i **KP2** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) lokalizację miejsc parkingowych o nawierzchni ażurowej, przepuszczalnej;
 - 3) dopuszczenie zagospodarowania zielenią na obrzeżu.

§9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia położenia terenu na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, wskazanego na rysunku planu;

- 2) nakaz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi na terenach **ZK/ZL/WS/ZZ**, **MN/U/ZZ** oraz na obszarach strefy dopuszczalnej lokalizacji sezonowych obiektów i pasów technologicznych infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz ochrony terenów Natura 2000, oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu, podlegających ochronie i zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10.

1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się minimalne powierzchnie działki budowlanej dla terenu **MN/U/ZZ** – 2200m².
3. Dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ograniczenie w użytkowaniu oraz uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymagań wynikających z:
 - a) zasięgu obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przebiegów istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym strefę 8m od zewnętrznych ścian kolektorów wodociągowych na obie strony;
- 3) w pasach technologicznych sieci infrastruktury technicznej, zaznaczonych na rysunku planu:
 - a) zakaz wprowadzania nasadzeń wysokich,
 - b) dopuszczenie zieleni niskiej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchni rozbieralnej, w uzgodnieniu z gestorami sieci.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KD-Z**,
 - b) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D**,
 - c) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowy, oznaczony symbolem **KX**;
 - d) dla terenów **KD-Z**, **KD-D** i **KX**:
 - zakaz zabudowy kubaturowej,
 - zakaz sytuowania urządzeń tymczasowych, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu,
 - minimalna szerokość projektowanych dróg w liniach rozgraniczających:
KD-Z – zgodnie z rysunkiem planu, **KD-D** – 10m, ciągu **KX** – 3m,
 - dopuszczenie wykonania ulicy **KD-D** jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
 - dopuszczenie zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów dróg,
 - ochronę istniejących drzew i krzewów, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 2) w zakresie określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- a) zachowanie ciągłości istniejących sieci uzbrojenia terenu z projektowanymi,
 - b) zachowanie istniejących sieci z możliwością ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
 - c) możliwość przeniesienia obiektów infrastruktury technicznej na tereny dróg publicznych w uzgodnieniu z gestorami sieci i zarządcą drogi,
 - d) lokalizację nowych odcinków sieci wyłącznie na terenach publicznych;
 - e) zachowanie istniejącej infrastruktury wodociągowej;
 - f) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 3) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych:
 - do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - z połąci dachowych zabudowy bezpośrednio do gruntu, z zachowaniem interesu osób trzecich,
 - z powierzchni utwardzonych i jezdni poprzez urządzenia podczyszczające do urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę lub planowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) dopuszczenie stosowania ogrzewania gazowego, na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - b) dopuszczenie stosowania ogrzewania olejowego z zastosowaniem olejów niskoemisyjnych,
 - c) dopuszczenie stosowania energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii,
 - d) dopuszczenie stosowania innych paliw niskoemisyjnych i wydajnych urządzeń do ich spalania, z wyłączeniem paliw węglowych;
- 5) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie skablowania wszystkich nadziemnych linii elektroenergetycznych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych następowych i wbudowanych w obiekty budowlane;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i odbiór ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

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

§14. Dla terenu objętego planem ustala się stawkę 30% o której mowa w art. 36 ust. 4 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§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.



Przewodniczący
Rady Miasta
Marek Blajewski

