

**Uchwała Nr 156/12/VI  
Rady Miasta Puszczykowa  
z dnia 31 lipca 2012 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Puszczykowie przy ulicy Tenisowej, obręb Puszczykowo Stare, ark. 5.**

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 działek położonych w Puszczykowie przy ulicy Tenisowej, obręb Puszczykowo Stare, ark. 5 zwany dalej "planem", stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa, uchwalonego uchwałą Nr 255/II/98 Rady Miasta Puszczykowa z dnia 15 czerwca 1998r.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Puszczykowie przy ulicy Tenisowej, obręb Puszczykowo Stare, ark. 5”;
  - 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Puszczykowa o sposobie rozpatrzenia uwag 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 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 – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, który jest załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 5) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 6) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

**§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN oraz 2MN;
- 2) lasy, oznaczony symbolem ZL.

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

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) dopuszczenie stosowania wyłącznie ogrodzeń do wysokości 1,5 m w minimum 70% długości jako ażurowe lub jako żywopłoty;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 2m<sup>2</sup> na jednej działce umieszczanych na budynkach lub na ogrodzeniach.

**§5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zagospodarowania na terenie działki mas ziemnych pochodzących z prac ziemnych oraz wierzchnich warstw ziemi urodzajnej lub wywiezienie ich na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;
- 4) nakaz dostosowania zabudowy do naturalnego nachylenia terenu z dopuszczeniem możliwość zmiany ukształtowania powierzchni ziemi w zakresie  $\pm 1,0$ m w stosunku do istniejącego poziomu terenu.

**§6.** Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§7.** Nie wyznacza się terenów, dla których należy ustalać wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§8.**

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego w formie wolno stojącej, dobudowanego lub wbudowanego w budynek mieszkalny;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów i ogrodzeń, altan i wiat drewnianych;
- 5) intensywność zabudowy od 0,04 do 0,2, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 600m<sup>2</sup>;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki na terenie 1MN i 70% na terenie 2MN;
- 7) posadowienie parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu, dachy strome, symetryczne o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; bez ścianki attykowej, z dachem zakończonym gzymsem lub okapem dachu wysuniętym o min. 0,5 m w stosunku do ścian zewnętrznych budynku

- 8) dopuszczenie zastosowania dachów mansardowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 17° do 60°;
  - 9) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, grafitowym lub brązowym;
  - 10) wysokość budynków mieszkalnych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
    - b) nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
    - c) nie więcej niż 6,5 m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu dachu
  - 12) wysokość budynków garażowych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
  - 13) dopuszczenie kondygnacji podziemnej, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
  - 14) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorze szarym, białym, kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego;
  - 15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
2. Dla terenu ZL ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nakaz utrzymania obecnej leśnej funkcji terenu;
  - 2) zakaz jakiegokolwiek zabudowy i utwardzania powierzchni.

**§9.** Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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 minimalną powierzchnię działki:
  - 1) na terenach 1MN – 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) na terenach 2MN – 3000m<sup>2</sup>.
3. Zakaz lokalizacji zabudowy na nowo wydzielanych działkach gruntu o powierzchni mniejszej niż wymienionej w p2, wynikających z podziału innego niż na podstawie ustaleń niniejszego planu.

**§11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uzgodnienia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- 2) nakaz uwzględnienia w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu położenia:
  - a) w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego,
  - b) na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna,
  - c) w sąsiedztwie obszarów Natura 2000: „Ostoja Wielkopolska” – kod obszaru PLH 300010 oraz „Ostoja Rogalińska” – kod obszaru PLB 300017;
- 3) zakaz lokalizacji furtek, bram oraz ciągów komunikacyjnych od strony terenów Wielkopolskiego Parku Narodowego.

**§12.** W zakresie **zasad** modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

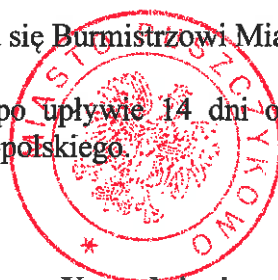
- 1) obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej klasy dojazdowej – ul. Tenisowa, będącej poza obszarem opracowania planu;
- 2) podłączenie do sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 7) zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
- 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
- 10) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i odbiór ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy 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 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



**Uzasadnienie**

Przewodniczący  
Rady Miasta  
Zbigniew Czyż

1. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje 19 działek w obrębie Puszczykowo Stare, ark. 5, położonych w Puszczykowie, przy ulicy Tenisowej.
2. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek przy ulicy Tenisowej ma na celu zmianę dotychczas obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 177/4 zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Puszczykowa Nr 230/06/IV z dnia 8.08.2006 r. Zmiana dotyczy 19 działek powstałych w wyniku podziału działki nr 177/4 w zakresie ustalenia nowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym m.in.

maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy i gabarytów obiektów.

3. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi powierzchnię 4,8 ha w granicach opracowania planu. Teren ten w całości stanowi własność prywatną.
4. Obszar opracowania planu w całości położony jest przy ulicy Tenisowej, trzy działki są zabudowane budynkami mieszkalnymi, pozostałe są niezabudowane.
5. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 177/4, położonej w Puszczykowie, przy ul. Sobieskiego, obręb Puszczykowo Stare, arkusz 5, zatwierdzonym uchwałą nr 230/06/IV Rady Miasta Puszczykowa z dnia 08.08.2006 r., działka objęte opracowywanym planem przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Do Urzędu Miejskiego w Puszczykowie wpłynęła pisemna prośba właściciela terenu dotycząca rozszerzenia dopuszczalnych parametrów zabudowy dla działek przy ulicy Tenisowej, co oznacza zmianę obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie. Propozycja zmiany planu dotyczył zwiększenia stopnia zabudowy i wysokości budynku. Zmiana parametrów zabudowy dla ww. działek może nastąpić jedynie w trybie procedury uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

W projektowanym opracowaniu planistycznym proponuje się umożliwienie projektowania zabudowy według nowych parametrów nawiązujących do parametrów zabudowy obowiązujących na obszarze Puszczykowa Starego z pozostawieniem dotychczasowej powierzchni działek. Obsługa komunikacyjna tego terenu ustalona została w obowiązującym planie zagospodarowania z 2006 roku bezpośrednio z drogi publicznej – ulicy Tenisowej oraz ciągu pieszo – jezdnego. Całość stanowi kontynuację rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze Puszczykowa Starego i jest zgodna z kierunkami rozwoju miasta wyznaczonymi w studium.

6. Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek przy ulicy Tenisowej, prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087).
7. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek przy ulicy Tenisowej, wywołane zostało uchwałą Nr 42/11/VI Rady Miasta Puszczykowa z dnia 29.03.2011 r. Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno -Architektonicznej, a także wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W okresie od 7.05.2012 do 4.06.2012 projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu z możliwością składania uwag do 25.06.2012. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.
8. W trakcie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek przy ulicy Tenisowej wykorzystano opracowanie ekofizjograficzne sporządzone

wcześniej dla obszaru Miasta Puszczykowa przyjęte Postanowieniem Rady Miasta Puszczykowa Nr 2/05/IV z 22.03.2005.

9. W oparciu o przepisy określone w ustawie 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. Nr 199, poz. 1227) – została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca obszaru działek przy ulicy Tenisowej. 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, Natura 2000.
10. Projekt planu w pełni honoruje predyspozycje ekofizjograficzne tego terenu, proponując zagospodarowanie dostosowane do możliwości przyrodniczych i zgodne z cechami i uwarunkowaniami komponentów środowiska. Projekt planu uwzględnia różnorodność biologiczną przedmiotowego terenu, a ustalenia planu wprowadzają zasady ich zagospodarowania. Rozwój zainwestowania przedmiotowego terenu jest możliwy tylko w zakresie funkcji określonych w planie, które nie stanowią zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi. Prognoza wskazuje też rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu.
11. Przyjęcie proponowanego rozwiązania planistycznego nie wywoła niepożądanych zmian w środowisku, natomiast spowoduje zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z wymogami środowiska i krajobrazu terenów chronionych w mieście Puszczykowo.

Zgodnie z przepisami 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. Nr 199, poz. 1227) – do projektu planu wpłynęły również pozytywne opinie właściwych organów.

W ramach analiz dotyczących stanu zagospodarowania przestrzennego miasta, Burmistrz Miasta Puszczykowa uwzględni również analizę zmian w środowisku przyrodniczym (art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

12. Burmistrz Miasta Puszczykowa zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miasta Puszczykowa projekt uchwały z załącznikami:
  - 1) Część graficzna stanowiąca rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Puszczykowie przy ulicy Tenisowej, obręb Puszczykowo Stare, ark. 5 opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do projektu uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do projektu uchwały,
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Puszczykowie przy ulicy Tenisowej, obręb Puszczykowo Stare, ark. 5, dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do projektu uchwały.

13. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Puszczykowa stwierdziła zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa (Uchwała Rady Miasta Puszczykowa Nr 255/98/II z 15.06.1998) ).
14. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Puszczykowie przy ulicy Tenisowej, obręb Puszczykowo Stare, ark. 5, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

