

**UCHWAŁA NR 230/06/IV**  
**RADY MIASTA PUSZCZYKOWO**  
z dnia 08.08.2006 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 177/4, położonej w Puszczykowie, przy ul. Sobieskiego, obręb Puszczykowo Stare, arkusz 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, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006r. Nr 17, poz. 128) 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, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319) Rada Miasta Puszczykowo uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 177/4, położonej w Puszczykowie, przy ul. Sobieskiego zwany dalej planem stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Puszczykowa.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) część graficzna stanowiąca rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 177/4, położonej w Puszczykowie, przy ulicy Sobieskiego, obręb Puszczykowo Stare, arkusz 5, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczone są na rysunku planu.

**§ 2**

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek planu, który jest załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 4) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociagowych, kanalizacyjnych, gazowych, telekomunikacyjnych oraz elektroenergetycznych;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

### § 3

1. Na obszarze objętym planem nie występują:
  - 1) obiekty i tereny chronione wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) tereny i obiekty podlegające ochronie wymagającej ustalenia granic i sposobów zagospodarowania ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych;
  - 3) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości wg przepisów odrębnych.
2. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## Rozdział II Przepisy szczegółowe Przeznaczenie terenów

### § 4

Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN**;
- 2) Teren lasu istniejącego oznaczony symbolem **ZL**.
- 3) Teren parkingu oznaczony symbolem **KP**;
- 4) Teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem **KD-D**.
- 5) Tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami: **1KD-X** i **2KD-X**.

## Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

### § 5

Zakazuje się lokalizację urządzeń reklamowych w formie wolno stojących tablic informacyjnych. Dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych na budynkach i/lub ogrodzeniach pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, poza

polami widoczności, dostosowane wielkością i kolorystyką do miejsca, gdzie mają być zlokalizowane.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

#### **§ 6**

1. Ustala się dla terenu **ZL** zakaz zabudowy kubaturowej oraz zachowanie istniejącej zieleni.
2. Zakazuje się zrzutów jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu.
3. Ustala się rozwiązanie gospodarki cieplnej indywidualnie, z zastrzeżeniem obowiązku stosowania dla celów grzewczych wyłącznie paliw proekologicznych niskoemisyjnych, m.in. gaz ziemny, olej opałowy lekki, energia elektryczna i źródła energii odnawialnej.
4. Zakazuje się lokalizacji instalacji radiokomunikacyjnych w formie anten stacji bazowych telefonii komórkowej.
5. Odpady stałe należy gromadzić i usuwać zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
6. Obowiązek zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów oraz wierzchnich warstw ziemi urodzajnej na terenie działki lub ich wywóz we wskazane przez odpowiednie służby gminne miejsce.
7. Ustala się obowiązek dostosowania zabudowy do naturalnego nachylenia terenu, dopuszcza się możliwość zmiany ukształtowania powierzchni ziemi do 1 m wysokości.
8. Lokalizację poszczególnych obiektów należy ustalać po szczegółowym rozpoznaniu warunków gruntowo-wodnych.
9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej generującej uciążliwości takie jak: ruch samochodowy dostawczo-odbiorczy, zanieczyszczenie powietrza, hałas, wibracje itp.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 7**

Ustala się zachowanie publicznego charakteru terenów drogi i ciągów pieszo-rowerowych i zapewnienie do nich swobodnego dostępu.

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

#### **§ 8**

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

- 1) możliwość budowy budynków jednorodzinnych wolno stojących oraz garaży wolno stojących, dobudowanych lub wbudowanych w budynek mieszkalny na działkach o wielkości minimalnej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) prawo budowy urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów i ogrodzeń, altan i wiat drewnianych;
  - 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 4) na jednej działce możliwe jest usytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku garażowego;
  - 5) zakaz lokalizowania obiektów gospodarczych;
  - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki - 15%;
  - 7) powierzchnię biologicznie czynną działki - 60% powierzchni działki;
  - 8) realizację zabudowy w następujący sposób:
    - a) posadowienie parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu,
    - b) wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnację stanowi poddasze użytkowe,
    - c) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m do kalenicy dachu,
    - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
    - e) stosowanie dachów stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci dachowej 20 – 45<sup>0</sup>, o równym kącie nachylenia, z zastosowaniem dachówek ceramicznych lub innych materiałów dachówkopodobnych;
    - f) maksymalna wysokość gzymsu – 4,5 m;
  - 9) stosowanie ogrodzeń do wysokości 1,5 m w minimum 70% długości jako ażurowe lub jako żywopłoty, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
  - 10) zapewnienie miejsc postojowych na terenie działek;
  - 11) obsługę komunikacyjną zabudowy mieszkaniowej z ulicy **KD-D**;
2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **2MN** ustala się:
- 1) możliwość budowy budynków jednorodzinnych wolno stojących oraz garaży wolno stojących, dobudowanych lub wbudowanych w budynek mieszkalny na działkach o wielkości minimalnej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) prawo budowy urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów i ogrodzeń, altan i wiat drewnianych;
  - 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 4) na jednej działce możliwe jest usytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku garażowego;
  - 5) zakaz lokalizowania obiektów gospodarczych;
  - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki - 15%;
  - 7) powierzchnię biologicznie czynną działki - 60% powierzchni działki;
  - 8) realizację zabudowy w następujący sposób:
    - a) posadowienie parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu,
    - b) wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnację stanowi poddasze użytkowe,
    - c) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m do kalenicy dachu,
    - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- e) stosowanie dachów stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci dachowej  $20 - 45^{\circ}$ , o równym kącie nachylenia, z zastosowaniem dachówek ceramicznych lub innych materiałów dachówkopodobnych;
  - f) maksymalna wysokość gzymsu – 4,5 m;
  - 9) stosowanie ogrodzeń do wysokości 1,5 m w minimum 70% długości jako ażurowe lub jako żywopłoty, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
  - 10) zapewnienie miejsc postojowych na terenie działek;
  - 11) obsługę komunikacyjną zabudowy mieszkaniowej z ulicy **KD-D**;
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **3MN** ustala się:
- 1) możliwość budowy budynków jednorodzinnych wolno stojących oraz garaży wolno stojących, dobudowanych lub wbudowanych w budynek mieszkalny na działkach o wielkości minimalnej 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) możliwość zabudowy, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej przez odległość od lasu Wielkopolskiego Parku Narodowego, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 4) prawo budowy urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów i ogrodzeń;
  - 5) na jednej działce możliwe jest usytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku garażowego;
  - 6) zakaz lokalizowania obiektów gospodarczych;
  - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki - 15%;
  - 8) powierzchnię biologicznie czynną działki - 70% powierzchni działki;
  - 9) realizację zabudowy w następujący sposób:
    - a) posadowienie parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu,
    - b) wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 1 kondygnację stanowi poddasze użytkowe,
    - c) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m do kalenicy dachu,
    - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
    - e) stosowanie dachów stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci dachowej  $20 - 45^{\circ}$ , o równym kącie nachylenia, z zastosowaniem dachówek ceramicznych lub innych materiałów dachówkopodobnych,
    - f) maksymalna wysokość gzymsu – 4,5 m;
  - 10) stosowanie ogrodzeń do wysokości 1,5 m w minimum 70% długości jako ażurowe lub jako żywopłoty, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
  - 11) zapewnienie miejsc postojowych na terenie działek;
  - 12) obsługę komunikacyjną zabudowy mieszkaniowej z ulicy **KD-D**;



## Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej

### § 9

1. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KD-D** ustala się:
  - 1) drogę jako pieszo-jezdną;
  - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) możliwość wyznaczenia miejsc postojowych samochodów, wyłącznie równoległe do osi jezdni;
  - 4) możliwość zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych;
  - 5) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
2. Dla terenów publicznych ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami **1KD-X** i **2KD-X** ustala się:
  - 1) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.
  - 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Dla terenu parkingu oznaczonego symbolem **KP** ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
  - 2) możliwość budowy ogrodzenia ażurowego wzbogaconego zielenią z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych;
  - 3) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, znaków informacyjnych, oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) minimalna powierzchnia zieleni niskiej i wysokiej 20% powierzchni działki;
  - 5) konieczność nasadzeń wysokiej wielopiętrowej z zastosowaniem roślinności zimozielonej w pasie o szerokości min. 10 m wzdłuż granic terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) obsługa komunikacyjna od ulicy **KD-D**;
  - 7) możliwość wyznaczenia drogi wewnętrznej niepublicznej łączącej docelowo teren **KD-D** z terenem działki sąsiadującej od strony północnej.
4. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących wodociągów gminnych leżących w ulicy Sobieskiego poprzez sieć projektowaną w ulicy **KD-D**.
5. Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych wyłącznie do istniejących kanałów sanitarnych leżących w ulicy Sobieskiego poprzez sieć projektowaną w ulicy **KD-D**.
6. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Sobieskiego oraz budowę nowych kanałów w ulicy **KD-D**.
7. W zakresie sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących gazociągów niskiego ciśnienia leżących w ulicach istniejących z możliwością realizacji nowych odcinków gazociągu niskiego ciśnienia poprzez sieć projektowaną w ulicy **KD-D**.
8. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
  - 1) realizację nowych sieci zgodnie z warunkami ustalonymi przez gestorów sieci;
  - 2) dopuszczenie skablowania istniejącej linii średniego napięcia 15kV.
9. Ustala się w zakresie sieci telekomunikacyjnych możliwość realizacji tych sieci w pasie drogowym.

10. Ustala się, że przyłączenia obiektów zabudowy do sieci infrastruktury technicznej nastąpią na podstawie warunków technicznych określonych przez gestorów sieci.

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

### §10

Dla terenu ZL ustala się zakaz zabudowy i utwardzania powierzchni.

## Rozdział III Przepisy końcowe

### §11

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.

### §12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puszczykowo.

### §13

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

Przewodniczący  
Rady Miasta  
*Michał Thiel*  
mgr Michał Thiel