



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 lipca 2020 r.

Poz. 5644

UCHWAŁA NR 175/20/VIII RADY MIASTA PUSZCZYKOWA

z dnia 23 czerwca 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie pomiędzy torami PKP, ulicą Dworcową, Nadwarciańską, Kosynierów Miłosławskich, obręb Niwka, arkusze 3, 4 – w dwóch etapach A i B - ETAP A.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293) Rada Miasta Puszczykowa uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie pomiędzy torami PKP, ulicą Dworcową, Nadwarciańską, Kosynierów Miłosławskich, obręb Niwka, arkusze 3, 4 – w dwóch etapach A i B - ETAP A, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa” (Uchwała Nr 279/18/VII Rady Miasta Puszczykowa z dnia 30 stycznia 2018.), 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 pomiędzy torami PKP, ulicą Dworcową, Nadwarciańską, Kosynierów Miłosławskich, obręb Niwka, arkusze 3, 4 – w dwóch etapach A i B - ETAP A”;
- 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, wyznaczającą najbliższe możliwe usytuowanie budynku względem granicy działki;
- 2) nieprzekraczalnej tylnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, wyznaczającą najbliższe możliwe usytuowanie budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej względem tylnej granicy działki;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w odniesieniu do powierzchni działki;
- 6) 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;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub budynek garażowy;
- 9) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 50 % powierzchni ogrodzenia na całej jego długości;
- 10) szerokości całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego – należy przez to rozumieć szerokość budynku w najszerszym miejscu, z uwzględnieniem wystających elementów takich jak ganek, wiatrołap, podcień, wykusz itp.;
- 11) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 12) systemie informacji miejskiej – należy przez to rozumieć zaprojektowany dla miasta Puszczykowa system tablic informacyjnych, opisujących i ułatwiających orientację w przestrzeni, w tym tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, tablicę informującą o obiektach użyteczności publicznej;
- 13) usługach - należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej;
- 14) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej o charakterze lokalnym, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m², ale nie więcej niż 300 m² powierzchni zabudowy, gastronomii, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 15) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym w szczególności inwestycje celu publicznego należące do zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym;
- 16) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od 1MN do 16MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami od 1MN/U do 4MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami od 1U do 5U;
- 4) teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem UA;
- 5) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US;
- 6) teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem I;
- 7) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami 1KD-Z i 2KD-Z;
- 8) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KD-L;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami od 1KD-D do 12KD-D;
- 10) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW;
- 11) tereny dróg pieszo-jezdných oznaczone symbolami od 1KDx do 3KDx;

12) tereny dróg pieszych oznaczone symbolami 1Kx i 2Kx.

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

1) ustala się:

- a) nakaz sytuowania nowej zabudowy oraz rozbudowywanych części budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nieprzekraczalnych tylnych linii zabudowy dla budynków mieszkalnych,
- b) dla terenów MN realizację w obrębie jednej działki nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub nie więcej niż jednego segmentu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- c) dla terenów MN/U realizację w obrębie jednej działki nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego wolnostojącego oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- d) maksymalną długość (głębokość) budynków gospodarczo-garażowych realizowanych w granicach działek do 8 m,
- e) dla dachów stromych stosowanie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° w układzie dwuspadowym lub wielospadowym o równych kątach nachylenia przeciwległych głównych połaci dachowych dla całego budynku lub dla głównej bryły budynku,
- f) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, białym, kolorach szarości lub w kolorach naturalnych materiałów takich, jak: ceramik, kamień, drewno, beton, szkło, stal corten,
- g) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, blachy w kolorach zbliżonych do naturalnego, blachy corten, drewna, membran dachowych, blachy tytanowo-cynkowej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub w odcieniach szarości,
- h) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenach posesji, zgodnie z zapisami § 13 pkt 9;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji innej funkcji w budynkach gospodarczo-garażowych,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na czas budowy,
- c) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- d) lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych z blachy;

3) dopuszcza się:

- a) zachowanie, remont i przebudowę budynków istniejących przed uchwaleniem niniejszego planu, które nie spełniają ustalonych w planie zapisów dotyczących funkcji budynków, ich paramentów oraz usytuowania względem wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub nieprzekraczalnych tylnych linii zabudowy, z wyjątkiem budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 2KD-D,
- b) zachowanie funkcji zlokalizowanych w budynkach wymienionych w lit a, w zakresie istniejącym przed uchwaleniem niniejszego planu,
- c) rozbudowę, bez prawa nadbudowy, budynków wskazanych w pkt a i b pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu,
- d) na terenach MN/U w budynkach mieszkalno-usługowych realizację lokali usługowych stanowiących nie więcej niż 45% ich powierzchni użytkowej,
- e) na terenie 3U funkcję mieszkaniową w wymiarze 30% powierzchni użytkowej wszystkich zlokalizowanych na tym terenie budynków, realizowaną wyłącznie na drugiej kondygnacji nadziemnej,
- f) wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy lub nieprzekraczalną tylną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych elementów takich jak:

- okapy, gzymsy, balkony i zadaszenia nad wejściami o maksymalnie 1,0 m,

- schody zewnętrzne i pochylnie o maksymalnie 2,0 m,
- g) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, z uwzględnieniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- h) rozbudowę, przebudowę, remont oraz przeznaczenie poddasza nieużytkowego w budynkach mieszkalnych na cele mieszkalne w budynkach istniejących przed uchwaleniem niniejszego planu o parametrach przekraczających ustalenia niniejszego planu pod warunkiem zachowania dotychczasowej wysokości kalenicy dachu oraz wysokości elewacji frontowej,
- i) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- j) lokalizację tablic informacyjnych w systemie informacji miejskiej, zgodnie z zasadami przyjętymi w mieście,
- k) realizację na każdej działce jednej wiaty o maksymalnej wysokości do 3,5 m i o powierzchni:
 - do 40 m² na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U,
 - do 60 m² na terenach oznaczonych symbolami 1U, 3U, 4U, 5U i UA,
 - do 200 m² na terenie oznaczonym symbolem 2U,
 - do 100 m² na terenie oznaczonym symbolem US, gdzie powierzchnia wiaty jest równa powierzchni rzutu pionowego jej dachu,
- l) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- m) na terenach MN, MN/U, U, UA, US i I lokalizację:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych,
 - obiektów małej architektury,
- n) na terenie US lokalizację:
 - tymczasowych obiektów kubaturowych na czas trwania imprez,
 - placów zabaw i boisk sportowych,
- o) na terenach MN/U i U lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) eksploatacja instalacji związana z prowadzoną działalnością usługową nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi na terenach oraz poza terenami, do których inwestor posiada tytuł prawny, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w przepisach odrębnych,
- b) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych:
 - dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenów U w zależności od profilu zlokalizowanej usługi: jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach lub terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych lub dla innych usług niewymienionych w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - dla terenu UA jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- c) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych o jakości określonej w przepisach odrębnych, do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działek, z zastrzeżeniem lit. g,
 - f) docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
 - g) wykonanie zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) wytwarzanie energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw i urządzeń charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - j) realizację zieleni izolacyjnej w miejscach oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym,
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu telekomunikacji,
 - b) odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej,
 - c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i do wód powierzchniowych,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń frontowych od strony dróg publicznych do 1,5 m, z wyjątkiem ogrodzeń dla boisk sportowych na terenie oznaczonym symbolem US,
- 2) zakazuje się lokalizowania:
- a) urządzeń reklamowych i tablic reklamowych,
 - b) szyldów na ogrodzeniach oraz budynkach gospodarczo-garażowych,
 - c) ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych przeszłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetowych;
- 3) dopuszcza się:
- a) na terenach dróg oraz na terenach oznaczonych symbolami UA i US lokalizację obiektów małej architektury o jednolitym pod względem wizualnym, charakterze,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - c) umieszczanie szyldów:
 - na terenach MN i MN/U o powierzchni do 1,5 m² na jednej działce,
 - na terenach 1U o powierzchni do 2,5 m² na całym terenie,
 - na terenie 2U i US o powierzchni do 6 m² na całym terenie,
 - na terenach 3U, 4U, 5U i UA o powierzchni do 4 m² na całym terenie,
 - d) szyldy umieszczane na terenach wymienionych w lit. c nie mogą powodować uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, oślnienie.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - a) nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu,
 - b) dla budynków z elewacjami ceglanyymi lub z dekoracją architektoniczną zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
 - c) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii układu elewacji i detalu architektonicznego elewacji oraz kształtu okien,
 - d) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
 - e) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach,
 - f) nakaz uzgadniania wszelkich prac budowlanych mogących wpłynąć na zmianę wyglądu elewacji, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej z Powiatowym Konserwatorem Zabytków,
- 2) dla ochrony stanowisk archeologicznych ustala się:
 - a) teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym,
 - b) w granicy terenu ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji wymagających prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu,
 - c) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych;
- 3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 8MN, 15MN i 16MN ustala się:
 - a) zachowanie obiektów zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i remontów zgodnie z zapisami niniejszej uchwały oraz z zastrzeżeniem § 7,
 - b) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - c) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²,
 - d) minimalną szerokość frontu działki przylegającego do drogi publicznej dla nowo wydzielanych działek - 18 m,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla terenów 1MN, 15MN i 16MN – 0,4,
 - dla terenów 2MN i 8MN – 0,5,
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 % powierzchni działki,
 - h) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - dla terenów 1MN, 15MN i 16MN - 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - dla terenów 2MN i 8MN - 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - i) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczo-garażowych stosowanie dachów stromych lub dachów płaskich,
 - j) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego krytego dachem stromym – 10,5 m w linii kalenicy dachu,
 - k) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego krytego dachem płaskim – 7,5 m,

- l) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego krytego dachem stromym 5,5 m w linii kalenicy dachu,
 - m) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego krytego dachem płaskim 3,5 m,
 - n) maksymalną powierzchnię budynku gospodarczo-garażowego 70 m²,
 - o) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - p) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - q) dostęp do drogi publicznej z przyległych dróg publicznych,
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 3MN, 5MN i 6MN ustala się:
- a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym bliźniaczej na działkach z istniejącą zabudową bliźniaczą,
 - b) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki,
 - f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki,
 - g) maksymalną szerokość całkowitą budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej 10 m,
 - h) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz gospodarczo-garażowych stosowanie dachów stromych lub dachów płaskich,
 - i) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego krytego dachem stromym – 10,5 m w linii kalenicy dachu,
 - j) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego krytego dachem płaskim – 7,5 m,
 - k) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego krytego dachem stromym 5,5 m, w linii kalenicy dachu,
 - l) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego krytego dachem płaskim 3,5 m,
 - m) maksymalną powierzchnię budynku gospodarczo-garażowego 60 m²,
 - n) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - o) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - p) dostęp do drogi publicznej z przyległych dróg publicznych,
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 4MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN ustala się:
- a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki,
 - f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 200 m²,
 - g) maksymalną szerokość całkowitą budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej:
 - dla terenów 4MN i 7MN - 9 m,
 - dla terenów 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN - 10 m
 - h) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz gospodarczo-garażowych stosowanie dachów:

- stromych lub płaskich dla terenów 4MN i 7MN,
 - płaskich dla terenów 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN,
 - i) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego krytego dachem stromym – 10,5 m, w linii kalenicy dachu,
 - j) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego krytego dachem płaskim – 7,5 m,
 - k) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego krytego dachem stromym 5,5 m, w linii kalenicy dachu,
 - l) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego krytego dachem płaskim 3,5 m,
 - m) maksymalną powierzchnię budynku gospodarczo-garażowego 60 m²,
 - n) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - o) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - p) dostęp do drogi publicznej z przyległych dróg publicznych,
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U ustala się:
- a) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych oraz budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki,
 - f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki,
 - g) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych oraz gospodarczo-garażowych stosowanie dachów stromych lub dachów płaskich,
 - h) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego krytego dachem stromym – 11 m, w linii kalenicy dachu,
 - i) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego krytego dachem płaskim – 8 m,
 - j) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego krytego dachem stromym 5,5 m, w linii kalenicy dachu,
 - k) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego krytego dachem płaskim 3,5 m,
 - l) maksymalną powierzchnię budynku gospodarczo-garażowego 80 m²,
 - m) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego – trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - n) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - o) dostęp do drogi publicznej z przyległych dróg publicznych,
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 2MN/U i 3MN/U ustala się:
- a) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych oraz budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy
 - dla terenu 2MN/U - 0,4,

- dla terenu 3MN/U – 0,6,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu 2MN/U - 50% powierzchni działki,
 - dla terenu 3MN/U – 45% powierzchni działki,
 - f) maksymalną powierzchnię zabudowy
 - dla terenu 2MN/U - 20% powierzchni działki,
 - dla terenu 3MN/U – 30% powierzchni działki,
 - g) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych stosowanie dachów stromych oraz dla budynków gospodarczo-garażowych stosowanie dachów stromych lub dachów płaskich,
 - h) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego krytego dachem stromym – 9,5 m, w linii kalenicy dachu,
 - i) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego krytego dachem stromym 5,5 m, w linii kalenicy dachu,
 - j) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego krytego dachem płaskim 3,5 m,
 - k) maksymalną powierzchnię budynku gospodarczo-garażowego 60 m²,
 - l) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - m) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - n) dostęp do drogi publicznej z przyległej drogi publicznej,
- 6) na terenie oznaczonym symbolem 4MN/U ustala się:
- a) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych oraz budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 45% powierzchni działki,
 - f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400 m²,
 - g) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych stosowanie dachów stromych oraz dla budynków gospodarczo-garażowych stosowanie dachów stromych lub dachów płaskich,
 - h) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego krytego dachem stromym – 10 m, w linii kalenicy dachu,
 - i) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego krytego dachem stromym 5,5 m, w linii kalenicy dachu,
 - j) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego krytego dachem płaskim 3,5 m,
 - k) maksymalną powierzchnię budynku gospodarczo-garażowego 70 m²,
 - l) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - m) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - n) dostęp do drogi publicznej z przyległych dróg publicznych,
- 7) na terenach oznaczonych symbolami 1U, 3U, 4U, 5U ustala się:

- a) realizację budynków usługowych,
 - b) realizację nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych, w obrębie jednej działki,
 - c) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 45% powierzchni działki,
 - g) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - h) dla budynków usługowych oraz gospodarczo-garażowych stosowanie dachów stromych lub dachów płaskich,
 - i) maksymalną wysokość budynków usługowych krytych dachem stromym – 9,5 m, w linii kalenicy dachu,
 - j) maksymalną wysokość budynków usługowych krytych dachem płaskim – 7,5 m,
 - k) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem stromym 5,5 m, w linii kalenicy dachu,
 - l) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem płaskim 3,5 m,
 - m) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków usługowych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - n) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna,
 - o) dostęp do drogi publicznej z przyległych dróg publicznych,
- 8) na terenie oznaczonym symbolem 2U ustala się:
- a) lokalizację budynków usługowych oraz gospodarczo-garażowych,
 - b) minimalną powierzchnię działki na 1200 m²,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 45% powierzchni działki,
 - f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 2000 m²,
 - g) dla budynków usługowych oraz gospodarczo-garażowych stosowanie dachów stromych lub dachów płaskich,
 - h) maksymalną wysokość budynków usługowych krytych dachem stromym – 12 m, w linii kalenicy dachu,
 - i) maksymalną wysokość budynków usługowych krytych dachem płaskim – 12 m,
 - j) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem stromym 6 m, w linii kalenicy dachu,
 - k) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem płaskim 3,5 m,
 - l) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków usługowych – trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - m) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna,
 - n) dostęp do drogi publicznej z przyległej drogi publicznej,
- 9) na terenie oznaczonym symbolem UA ustala się:
- a) realizację budynków usługowych oraz budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) minimalną powierzchnię działki na 2000 m²,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 45% powierzchni działki,
 - f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 2000 m²,
 - g) dla budynków usługowych oraz gospodarczo-garażowych stosowanie dachów stromych lub dachów płaskich,
 - h) maksymalną wysokość budynków usługowych krytych dachem stromym – 10 m, w linii kalenicy dachu
 - i) maksymalną wysokość budynków usługowych krytych dachem płaskim – 8 m,
 - j) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem stromym 6 m, w linii kalenicy dachu,
 - k) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem płaskim 3,5 m,
 - l) maksymalną łączną powierzchnię wszystkich budynków gospodarczo-garażowych 100 m²,
 - m) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków usługowych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - n) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna,
 - o) dostęp do drogi publicznej z przyległej drogi publicznej,
- 10) na terenie oznaczonym symbolem US ustala się:
- a) lokalizację plenerowych urządzeń sportowych,
 - b) lokalizację nie więcej niż dwóch wolnostojących budynków służących obsłudze osób korzystających z terenu oraz obsłudze urządzeń sportowych, w tym m.in.: szatnie, sanitariaty, budynki gospodarcze, o łącznej powierzchni 250 m²,
 - c) minimalną powierzchnię działki na 5000 m²,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,00,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 75% powierzchni działki,
 - g) maksymalną powierzchnię zabudowy – 5% powierzchni działki,
 - h) dla budynków służących obsłudze osób korzystających z terenu oraz obsłudze urządzeń sportowych stosowanie dachów płaskich,
 - i) maksymalną wysokość budynków służących obsłudze osób korzystających z terenu oraz obsłudze urządzeń sportowych krytych dachem płaskim 4,0 m,
 - j) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków służących obsłudze osób korzystających z terenu oraz obsłudze urządzeń sportowych – jedna kondygnacja nadziemna,
 - k) dostęp do drogi publicznej z przyległych dróg publicznych,
- 11) na terenie oznaczonym symbolem I ustala się:
- a) lokalizację budynków i budowli infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 45% powierzchni działki,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni całego terenu I,
 - f) dla budynków infrastruktury technicznej stosowanie dachów płaskich,

- g) maksymalną wysokość budynków infrastruktury technicznej 3,5 m,
- h) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków infrastruktury technicznej – jedna kondygnacja nadziemna,
- i) dostęp do drogi publicznej z przyległej drogi publicznej,

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) ustala się ochronę terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna – wody czwartorzędowe, będących obszarem wysokiej ochrony, poprzez zapisy niniejszego planu oraz poprzez stosowanie przepisów odrębnych;
- 2) ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, dotyczących ochrony lokalnych ujęć wód podziemnych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 2U i 1MN/U,
- 3) nie podejmuje się ustaleń odnośnie terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy na działkach powstałych po uchwaleniu planu o powierzchniach mniejszych niż wyznaczone w planie;
- 2) ustala się następujące parametry działek budowlanych powstałych w wyniku scalania i podziału:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
 - dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 16MN – 1000 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN/U do 4MN/U – 1000 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 3U, 4U i 5U – 1000 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 2U – 1200 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem UA – 2000 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem US – 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do drogi publicznej dla terenów 1MN, 2MN, 8MN, 15MN i 16MN 18 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70° – 110°;
- 3) 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;
- 4) nie obowiązują minimalne powierzchnie projektowanych działek w przypadku realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) nie wskazuje się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) realizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi ze względu na położenie całego obszaru planu w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego,
- 2) zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 1U i I, od strony obszaru kolejowego, znajdującego się poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zachowanie istniejących, przed uchwaleniem niniejszego planu, na terenie 2KD-D budynków, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, do czasu ich technicznego zużycia z zakazem przeprowadzania ich przebudowy lub do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami planu;
- 4) nakaz zgłaszania do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ istniejących dróg publicznych;
- 2) powiązanie i zachowanie ciągłości elementów projektowanego układu komunikacyjnego, w tym jezdni i chodników, z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- 3) parametry drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację chodników oraz ścieżek pieszo-rowerowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - d) obszary nieutwardzone należy zagospodarować zielenią wysoką i niską,
 - e) zachowuje się istniejące wyjazdy na drogę KDZ z przyległych terenów mieszkaniowych,
 - f) dopuszcza się organizację wyjazdów na drogę KDZ z dróg oznaczonych symbolami 11KD-D i 12KD-D w miejscach ich zakończeń placem do zawracania samochodów,
 - g) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
- 4) parametry drogi publicznej klasy dojazdowej KD-L:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację chodników oraz ścieżek pieszo-rowerowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
- 5) parametry dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację chodników oraz ścieżek pieszo-rowerowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - d) na terenie dróg oznaczonych symbolem 6KD-D i 9KD-D dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w miejscach sąsiadujących bezpośrednio z terenami oznaczonymi symbolami: UA, US, 2U, 3U, 4U i 5U,
 - e) dopuszcza się organizację wyjazdów na drogę KDZ z dróg oznaczonych symbolami 11KD-D i 12KD-D w miejscach ich zakończeń placem do zawracania samochodów,
 - f) na terenie drogi oznaczonej symbolem 11KD-D dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych jedynie wzdłuż granicy z drogą oznaczoną symbolem 1KD-Z,
 - g) na terenie 2KD-D zachowanie istniejących, przed uchwaleniem niniejszego planu, budynków, do czasu ich technicznego zużycia z zakazem przeprowadzania ich przebudowy lub do czasu zagospodarowania terenu drogi zgodnie z zapisami planu;
- 6) parametry drogi wewnętrznej KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację chodników oraz ścieżek pieszo-rowerowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,

- 7) parametry drogi publicznej pieszo-jezdnej KDx:
- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
- 8) parametry drogi publicznej pieszej Kx:
- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
- 9) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki:
- dla terenów MN i MN/U:
 - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkaniowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkaniowy zlokalizowany w budynkach mieszkalno-usługowych,
 - 3 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lub 10 zatrudnionych w obiektach usługowych, innych niż wymienione w tiret 3,
 - dla terenów U i UA:
 - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkaniowy zlokalizowany w budynkach usługowych,
 - 2 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - 3 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc noclegowych w obiektach hotelowych,
 - 4 stanowiska postojowe na każde 10 osób zatrudnionych w usługach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lub 10 zatrudnionych w obiektach usługowych, innych niż wymienione w tiret 2, 3 i 4,
 - dla terenu UA dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem 6KD-D – ul. Niepodległości;
 - dla terenu US:
 - 2 miejsca postojowe na każde 10 osób korzystających z obiektów sportu i rekreacji,
- 10) zapewnienie w granicach terenów U i US miejsc postojowych dla wszystkich pojazdów obsługujących teren, w tym autokarów;
- 11) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- ustala się:
 - powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, remontu lub likwidacji,
 - nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
 - nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, o jakości określonej w przepisach odrębnych,

- f) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,
 - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,
 - b) lokalizację lokalnych przepompowni ścieków na wydzielonych terenach o powierzchni około 200 m², z zapewnieniem do nich dojazdu sprzętem specjalistycznym,
 - c) roboty budowlane w zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego, zgodnie z wytycznymi zarządców poszczególnych sieci i z przepisami odrębnymi;
- 3) dla zapewnienia bezpieczeństwa i wymogów eksploatacyjnych sieci infrastruktury technicznej należy zachować pasy ochronne lub strefy kontrolowane wolne od zabudowy stałej i tymczasowej oraz zadrzewień zgodnie z wymogami określonymi przez zarządcę poszczególnych sieci infrastruktury technicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 16. Dla terenów objętych planem, określa 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%.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puszczykowa.

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

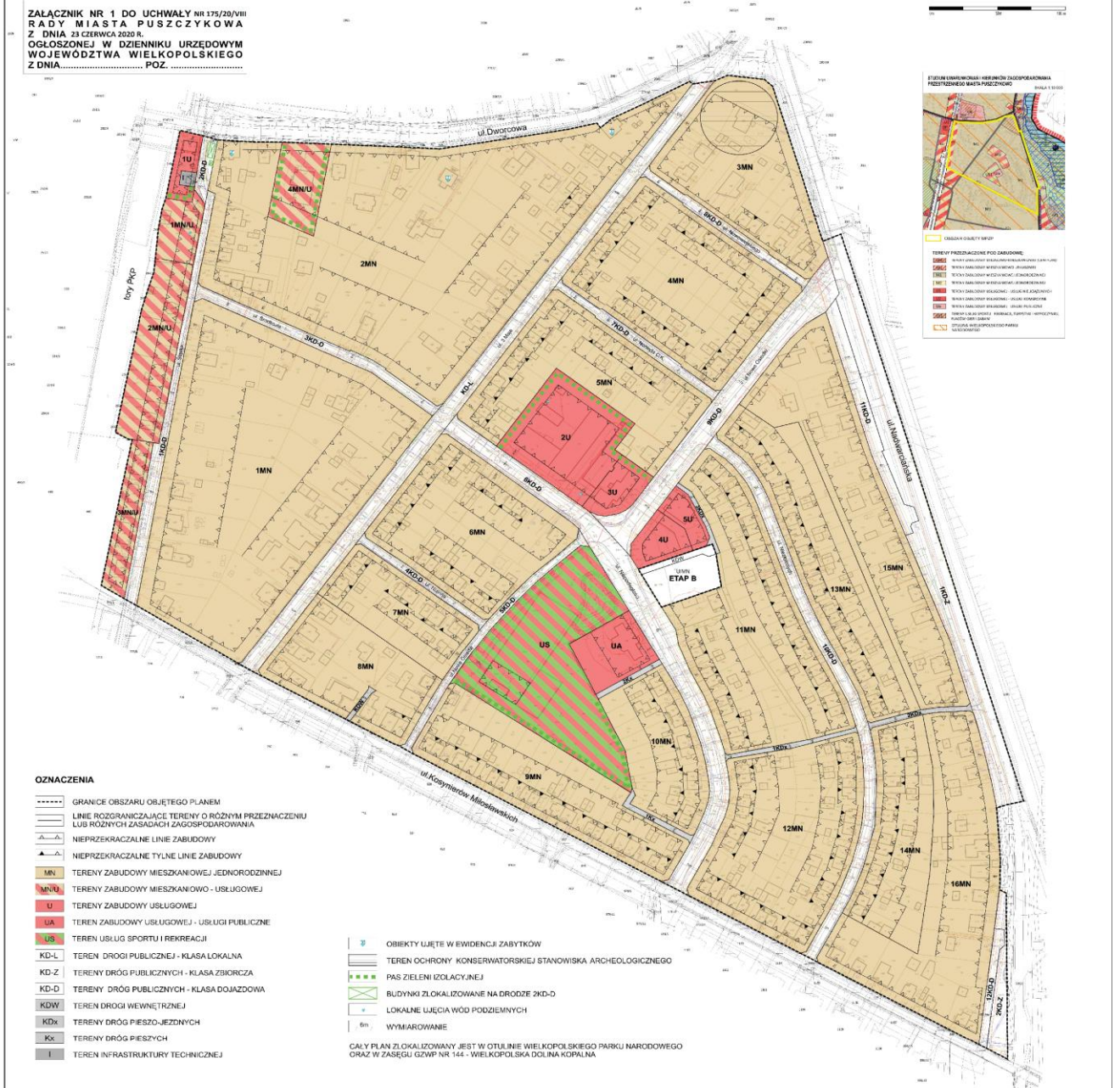
Przewodniczący Rady Miasta
(-) Tomasz Potocki

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 175/20/VIII
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia 23 czerwca 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W PUSZCZYKOWIE MIĘDZY TORAMI PKP, ULICĄ DWORCOWĄ, NADWARCIAŃSKĄ I KOSYNIERÓW MIŁOŚLAWSKICH, OBRĘB NIWKA, ARKUSZE 3, 4 - W DWÓCH ETAPACH A I B. - ETAP A

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 175/20/VIII RADY MIASTA PUSZCZYKOWA Z DNIA 23 CZERWCA 2020 R. OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO Z DNIA.....POZ.....

SKALA 1:1000



- OZNACZENIA**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - ▲-▲- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - ▲-▲- NIEPRZEKRACZALNE TYLNE LINIE ZABUDOWY
 - 1MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - JEDNORODZINNEJ
 - 1MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - USŁUGOWEJ
 - U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - UA TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI PUBLICZNE
 - US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
 - KD-L TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASA LOKALNA
 - KD-Z TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASA ZBIORCZA
 - KD-D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASA DOJAZDOWA
 - KD-W TERENY DRÓG WĘWNETRZNEJ
 - KDx TERENY DRÓG PIESZO-JEJZDNYCH
 - Ks TERENY DRÓG PIESZYCH
 - I TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- OBIEKTY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- TEREN OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
- BUDYNKI ZLOKALIZOWANE NA DRODZE 2KD-D
- LOKALNE UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
- WYMIAROWANIE

CAŁY PLAN ZLOKALIZOWANY JEST W OTULINIE WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO ORAZ W ZASĘGU GZWP NR 144 - WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr 175/20/VIII
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia 23 czerwca 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu położonego w Puszczykowie pomiędzy torami PKP, ulicą Dworcową, Nadwarciańską,
Kosynierów Miłosławskich, obręb Niwka, arkusze 3, 4 – w dwóch etapach A i B - ETAP A.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293) Rada Miasta Puszczykowa rozstrzyga, co następuje:

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie pomiędzy torami PKP, ulicą Dworcową, Nadwarciańską, Kosynierów Miłosławskich, obręb Niwka, arkusze 3, 4 – w dwóch etapach A i B - ETAP A, w dniach od 19.03.2020 – 17.04.2020 oraz w okresie składania uwag wyznaczonym do dnia 8.05.2020 r. wpłynęły trzy uwagi.

W związku z powyższym zaszła konieczność rozpatrzenia tych uwag i zajęcia stanowiska zarówno przez Burmistrza Miasta Puszczykowa, jak i przez Radę Miasta Puszczykowa.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	4.03.2020	M.G Puszczykowo	W dniu 17.02.2020 zgłosiłam się do Urzędu Miasta w Puszczykowie w celu uzyskania informacji na temat dotacji dot. założenia ogrzewania gazowego. Okazało się, że mój dom, w którym zamieszkuję od 7 lat przeznaczony jest do usunięcia w związku z przebudową ulicy Śląskiej. W chwili zakupu tej posesji o powyższym fakcie mnie ani pośrednika sprzedaży nie informował. Z pomocą dużego nakładu pracy rodziny i sporych środków finan-	Dz. 260/1 ul. Dworcowa	Teren 2KD-D z istniejącym budynkiem zlokalizowanym na tym terenie § 12. 3) zachowanie istniejących, przed uchwaleniem niniejszego planu, na terenie 2KD-D budynków, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, do czasu ich technicznego zuży-		X	Działka nr 260/1 w planie zagospodarowania przestrzennego z 1989 roku – obowiązującego do 2003 roku - przeznaczona była pod teren drogi publicznej. W obecnym projekcie planu kontynuowane jest przeznaczenie tego terenu pod drogę z uwagi na konieczność zapewnienia bezpiecznego włączenia do drogi powiatowej – ulicy Dworcowej. Ponadto powierzchnia działki - 171 m2 nie pozwala na zachowanie ustalonych standardów zabudowy w obrębie miasta, brak też możliwości

			<p>sowych, dokonałam kapitalnego remontu domu i zamieszkałam. Przy zameldowaniu w Urzędzie nie stawiano mi żadnych problemów i o niczym nie informowano. Dom położony jest w bardzo dobrej lokalizacji tj. blisko dworzec PKP, przystanek autobusowy, kościół, sklepy, szkoła, przedszkole, szpital i przychodnia, a ja nie posiadam prawa jazdy. Z uwagi na to, że mam małe dziecko, lokalizacja jest dla mnie bardzo ważna. Poza tym w niewielkiej odległości zamieszkuje moja rodzina i przyjaciele, którzy w każdej chwili służą mi pomocą. Wszystkie moje i rodziców oszczędności zainwestowałam w ten dom i nie wyobrażamy sobie go stracić. Ceny mieszkań i domów na terenie Puszczykowa są kolosalne i niemożliwe dla mnie. Przebywając w domu w związku z urlopem wychowawczym obserwuję, że ul. Śląska jest bardzo bezpieczną drogą, dla dzieci i młodzieży. Którzy tą ulicą dojeżdżają do szkoły rowerami, hulajnogami i deskorolkami. Przy przebudowie tej drogi na dwukierunkową, bezpieczeństwo tych dzieci stanie się zagrożone. Proszę również wziąć pod uwagę fakt, że w nieodległej przeszłości zrobiono pięknie tę ulicę (położenie kostki), co również pochłonęło nie małe nakłady pieniężne. Zwracam się do pana Burmistrza o przemyślenie i podjęcie słusznej decyzji w powyższej sprawie.</p>		<p>cia z zakazem przeprowadzania ich przebudowy lub do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami planu;</p>		<p>prawidłowego zagospodarowania terenu, np. zachowania minimalnych odległości, wyznaczenia min. ilości miejsc postojowych itd. W 2012 roku przed zakupem działki, Urząd wydał zaświadczenie o przeznaczeniu terenu pod drogę publiczną, a także wielokrotnie informował właściciela działki o planowanych zapisach planu.</p>
2.	6.05.2020	B.G Mosina	<p>Wnoszę o zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 25% dla terenów 15MN, tak jak dla 2MN i 8MN (§9 pkt.1 litera h). Nadmieniam, że w Starostwie Powiatowym w Poznaniu trwa postępowanie o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla nie-</p>	<p>Teren 15MN wzdłuż ulicy Nadwarciańskiej</p>	<p>§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: 1) na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 8MN, 15MN i 16MN ustala się:</p>		<p>x</p> <p>Ustalone w planie parametry, w tym maksymalny stopień zabudowy działki są dostosowane do poszczególnych obszarów planu, w tym wielkości działek i stopnia zabudowy. Na wnioskowanym terenie ustalono dopuszczalną powierzchnię w nawiązaniu do terenów sąsiednich.</p>

			<p>ruchomości położonej w obszarze 15MN</p>	<p>a) zachowanie obiektów zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i remontów zgodnie z zapisami niniejszej uchwały oraz z zastrzeżeniem § 7,</p> <p>b) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,</p> <p>c) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²,</p> <p>d) minimalną szerokość frontu działki przylegającego do drogi publicznej dla nowo wydzielanych działek -18 m,</p> <p>e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>dla terenów 1MN, 15MN i 16MN - 0,4, dla terenów 2MN i 8MN - 0,5,</p> <p>f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05,</p> <p>g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 % powierzchni działki,</p> <p>h) maksymalną powierzchnię zabudowy;</p> <p>- dla terenów 1MN, 15MN i 16MN - 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m²,</p> <p>- dla terenów 2MN i 8MN - 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m²,</p>	<p>Potwierdzono, że w Starostwie Powiatowym w Poznaniu prowadzone jest postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego projektowanego na działce wnioskodawcy.</p> <p>Ponadto zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy]</p> <p>1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:</p> <p>1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;</p> <p>2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.</p> <p>2. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.</p> <p>3. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.</p>
--	--	--	---	---	---

3.	6.05.2020	S.K. Puszczykowo	W związku z posiadaniem budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ulicy Niezłomnych 6 dz. Nr 492/1 wnoszę o zapisy w planie, które umożliwią mi jego przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę. W paragrafie 4 punkt 3 a wymagany dopisek słowa nadbudowa lub wykreślenie punktu c.	Dz. 492/1 ul. Niezłomnych	§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 3) dopuszcza się: a) zachowanie, remont i przebudowę budynków istniejących przed uchwaleniem niniejszego planu, które nie spełniają ustalonych w planie zapisów dotyczących funkcji budynków, ich paramentów oraz usytuowania względem wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub nieprzekraczalnych tylnych linii zabudowy, z wyjątkiem budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 2KD-D, b) zachowanie funkcji zlokalizowanych w budynkach wymienionych w lit a, w zakresie istniejącym przed uchwaleniem niniejszego planu, c) rozbudowę, bez prawa nadbudowy, budynków wskazanych w pkt a i b pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu.		X	Istniejący budynek na działce 492/1 został wybudowany jako budynek gospodarczy i dotąd nie występowało o zgodę na zmianę sposobu użytkowania budynku na mieszkalny. Istniejący budynek podpiwniczony zajmuje ok. 39% powierzchni działki 492/1, co znacznie przekracza wartości maksymalne dopuszczalne w planach zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Puszczykowa. Ponadto budynek jest zlokalizowany poza strefą zabudowy mieszkalnej przylegającej do ulicy. Założeniem planu jest kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy w parametrach zabudowy mieszkalnej, a zabudowy położonej poza strefą mieszkalną – w parametrach zabudowy gospodarczej. Takie zapisy planu pozwolą na zachowanie ładu przestrzennego w tej części miasta. Wnioskowana nadbudowa budynku o dodatkową kondygnację spowodowałaby podniesienie zabudowy do ok. 6 – 7 m co będzie oddziaływać negatywnie zarówno na ład przestrzenny jak też sąsiedztwo działki.
----	-----------	---------------------	--	------------------------------	---	--	---	---

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 175/20/VIII
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia 23 czerwca 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA PUSZCZYKOWA

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Puszczykowie pomiędzy torami PKP, ulicą Dworcową, Nadwarciańską, Kosynierów Miłosławskich, obręb Niwka, arkusze 3, 4 – w dwóch etapach A i B - ETAP A, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 713) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.) **Rada Miasta Puszczykowa rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.