

**Uchwała Nr 101/11/VI  
Rady Miasta Puszczykowa  
z dnia 18 października 2011 r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Puszczykowie dla terenu położonego w rejonie ulic Jana III Sobieskiego, Klasztornej, Wysokiej, Krętej oraz terenu Ośrodka Rehabilitacyjno-Wypoczynkowego WIELSPIN – strefa A.**

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

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa” przyjętego uchwałą Nr 255/98/II Rady Miasta Puszczykowa z dnia 15 czerwca 1998 roku z późniejszą zmianą, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Puszczykowie, dla terenu położonego w rejonie ulic Jana III Sobieskiego, Klasztornej, Wysokiej, Krętej oraz terenu Ośrodka Rehabilitacyjno-Wypoczynkowego WIELSPIN – strefa A, zwany dalej „planem”.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Puszczykowie dla terenu położonego w rejonie ulic Jana III Sobieskiego, Klasztornej, Wysokiej, Krętej oraz terenu Ośrodka Rehabilitacyjno-Wypoczynkowego WIELSPIN – strefa 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.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

**§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

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

- 5) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć drogę jednoprzestrzenną, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów;
- 7) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 8) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz gazowych;
- 9) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 3. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) teren usług zdrowia i usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ/UT**;
- 3) teren usług zdrowia, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ/US**;
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL i 2ZL**;
- 5) teren zalesień, oznaczony na rysunku planu symbolem **RL**;
- 6) tereny komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-X**,
  - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW**.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, betonowych i żelbetowych, z wyjątkiem murów oporowych, których realizacja byłaby niezbędna dla zapobieżenia osuwania się mas ziemnych i zagrożenia zdrowia i życia ludzi;
- 2) zakaz budowy nadziemnych – napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji reklam;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) tablic informacyjnych i szyldów wyłącznie w miejscach określonych w planie,

- b) od strony dróg publicznych ogrodzeń o wysokości nie większej niż 1,5 m ażurowych lub w formie żywopłotów.

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

- 1) nakaz zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu publicznej drogi pieszo-rowerowej i dróg wewnętrznych;
- 2) nakaz rekultywacji terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania;
- 3) dopuszczenie zmiany naturalnego ukształtowania, uzasadnionej w projekcie budowlanym koniecznymi pracami ziemnymi związanymi z lokalizacją budynków, obiektów sportowo-rekreacyjnych, dróg publicznych i wewnętrznych, dojazdów i dojeżdż do posesji;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) nakaz segregacji odpadów oraz ich zagospodarowanie, zgodnie z miejskim planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na terenach ich powstawania, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom; dopuszczenie usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i komunalne;
- 6) zakaz zrzutu ścieków do gruntu;
- 7) nakaz stosowania do ogrzewania budynków paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub energii ze źródeł odnawialnych;
- 8) nakaz stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 9) uwzględnienie w zagospodarowaniu przepisów odrębnych w stosunku do użytku ekologicznego położonego na terenie **1ZL**, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym.

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

- 1) ochronę obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym;
- 2) dopuszczenie prac budowlanych dla obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1, polegających na przebudowie lub rozbudowie, zmianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie pokrycia dachowego oraz malowania elewacji – wyłącznie w uzgodnieniu z właściwym organem ochrony zabytków;
- 3) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie właściwego miejscowo konserwatora zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

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

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

- 1) obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia obszaru planu:
  - a) w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego,
  - b) w sąsiedztwie Wielkopolskiego Parku Narodowego, obszarów Natura 2000 „Ostoja Wielkopolska”, „Ostoja Rogalińska” i „Rogalińska Dolina Warty”,
  - c) w zasięgu czwartorzędowego zbiornika wód podziemnych – Doliny Kopalnej Wielkopolskiej;
- 2) nakaz utrzymania trwałej i zwartej pokrywy roślinnej w miejscach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, w szczególności w rejonie osuwiska na terenie **2ZL**;
- 3) nie określa się terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 9. W zakresie warunków i zasad zagospodarowania oraz parametrów zabudowy, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie sytuowania budynków jednorodzinnych wolno stojących oraz garaży wolno stojących, dobudowanych lub wbudowanych w budynek mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 2 i 4;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej usytuowanej bezpośrednio przy granicy działki na terenie **1MN** i **4MN**;
- 3) dopuszczenie rozbudowy budynku na terenie **4MN**, na działce nr 262 w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią od strony północnej, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;
- 4) dopuszczenie usytuowania garażu bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, w sytuacji, gdy będzie to dobudowa do istniejącego już na tej działce garażu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie budowy urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodzeń, murów oporowych, sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 4 pkt 1, 2 i 4 lit. b;
- 6) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, na głębokość nie większą niż 0,8 m, a balkony, tarasy, ganki wejściowe, schody i pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,3 m, zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) na terenach **4MN** i **5MN**, w przypadku sytuowania nowych lub odbudowy budynków – zachowanie odległości od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) dopuszczenie usytuowania na działce tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku garażowego;
- 9) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 10) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej;
- 11) powierzchnię zabudowy działki:
  - a) nie więcej niż 25% powierzchni działki na terenach **1MN, 2MN, 3MN**,
  - b) nie więcej niż 15% powierzchni działki na terenach **4MN, 5MN**, jednak nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>;
- 12) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniej niż – 70% powierzchni działki;
- 13) parametry zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych:
    - o dachach stromych – nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, z zastrzeżeniem lit. e,
    - o dachach płaskich – nie więcej niż 8 m,
  - b) dopuszczenie jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dopuszczenie stosowania dachów płaskich lub dachów stromych, symetrycznych, o nachyleniu połaci dachowej 30 - 45°, o równym kącie nachylenia, dopuszczenie dla kafrów i ryzalitów stosowania dowolnej geometrii dachu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2,
  - d) wysokość garaży nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 4,5 m,
  - e) w przypadku rozbudowy budynku, o której mowa w pkt 3 w odległości mniej niż 3 m od granicy działki – wysokość części rozbudowanej nie więcej niż 7,5 m,
  - f) powierzchnia zabudowy garażu wolno stojącego nie więcej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - g) dla pokrycia dachów stromych zastosowanie dachówek ceramicznych i innych materiałów dachówkopodobnych;
- 14) nakaz zapewnienia nie mniej niż dwóch stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na jeden dom mieszkalny;
- 15) dopuszczenie podziału na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 1200 m<sup>2</sup> na terenach **1MN, 2MN, 3MN**,
  - b) 2000 m<sup>2</sup> na terenach **4MN, 5MN**;
- 16) dostęp do drogi publicznej działek:
  - a) na terenie **1MN** – odpowiednio do drogi **1KD-D, 2KD-D**, a także do ulicy Jana III Sobieskiego, poza obszarem planu,
  - b) na terenach **2MN** i **3MN** do drogi **2KD-D**,
  - c) na terenie **4MN** – odpowiednio poprzez **1KDW** do **3KD-D**, a także poprzez dojścia, o których mowa w § 12 pkt 10 na terenie **1ZL** do ulicy Brata Józefa Zapłaty, poza obszarem planu,

- d) na terenie **5MN** – poprzez dojścia, o których mowa w § 12 pkt 10 na terenie **1ZL** do ulicy Brata Józefa Zapłaty, poza obszarem planu, a także do drogi **3KD-D** na zasadzie służebności przejazdu poprzez teren **UZ/UT** i **1KDW**;
- 17) podłączenie do sieci infrastruktury technicznej istniejącej i projektowanej na przylegających terenach komunikacji;
- 18) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7 i 8;
- 19) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce;
- 20) nakaz zagospodarowania terenu lub działki w sposób umożliwiający swobodny dostęp do sieci infrastruktury technicznej;
- 21) nakaz zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 22;
- 22) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego poprzez zastosowanie przegród o odpowiedniej izolacyjności w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej w budynkach sytuowanych i położonych na terenach **4MN** i **5MN** w zasięgu oddziaływania ponadnormatywnego hałasu od drogi wojewódzkiej nr 430, poza obszarem planu.

**§ 10.** W zakresie warunków i zasad zagospodarowania oraz parametrów zabudowy, dla terenu usług zdrowia i usług turystycznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ/UT** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego o funkcji związanej z opieką zdrowotną, społeczną, profilaktyką, rehabilitacją, z wyjątkiem szpitala;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków o funkcji związanej z usługami turystycznymi jak hotel, pensjonat;
- 3) dopuszczenie przeznaczenia nie więcej niż 10% łącznej powierzchni użytkowej obiektów usługowych, jednak nie więcej niż 120 m<sup>2</sup>, na funkcję mieszkaniową;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:
- a) budynków gospodarczych,
  - b) obiektów rekreacyjno-sportowych i odnowy biologicznej;
  - c) stacji transformatorowej i innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2;
  - d) dróg wewnętrznych, dojazdów, obiektów małej architektury;
  - e) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych służących rehabilitacji i rekreacji;
  - f) szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup>, wolno stojących lub sytuowanych na ogrodzeniu oraz na elewacji budynków;
  - g) murów oporowych;
- 5) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu wolno stojących lub zblokowanych, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, na głębokość nie większą niż 0,8 m,

- a balkony, tarasy, ganki wejściowe, schody i pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,3 m, zachowując odległość od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) powierzchnię zabudowy – nie więcej niż 15% powierzchni terenu/działki;
  - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniej niż 60% powierzchni terenu/działki, z czego co najmniej połowę winna stanowić zieleń urządzonej o charakterze parkowym;
  - 8) nakaz wkomponowania istniejących zadrzewień w zagospodarowanie terenu;
  - 9) w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne;
  - 10) parametry zabudowy:
    - a) wysokość budynków – nie więcej niż 12 m,
    - b) dopuszczenie lokalizacji dominanty jako jednego budynku lub części jednego budynku o wysokości do 15 m i o powierzchni zabudowy nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>;
    - c) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
    - d) dopuszczenie stosowania dowolnej geometrii dachu;
  - 11) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w liczbie co najmniej:
    - a) 3 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc noclegowych w obiekcie hotelowym lub innym zamieszkania zbiorowego;
    - b) 3 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych;
    - c) 3 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych;
    - d) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-b;
  - 12) nakaz zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego dla autobusów przy obiekcie hotelowym lub innym zamieszkania zbiorowego na każde 50 miejsc noclegowych;
  - 13) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym w zakresie stanowisk postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;
  - 14) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów;
  - 15) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 17.000 m<sup>2</sup>;
  - 16) dostęp terenu do drogi publicznej **3KD-D** poprzez **1KDW**;
  - 17) szerokość dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 4 lit. d – nie mniej niż 6 m;
  - 18) podłączenie do sieci infrastruktury technicznej istniejącej i projektowanej na przylegającym terenie komunikacji;
  - 19) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7 i 8;
  - 20) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie;
  - 21) nakaz zagospodarowania terenu lub działki w sposób umożliwiający swobodny dostęp do sieci infrastruktury technicznej;
  - 22) nakaz zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku – jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 11. W zakresie warunków i zasad zagospodarowania oraz parametrów zabudowy, dla terenu usług zdrowia, sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ/US ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków o funkcji związanej z ochroną zdrowia, profilaktyką, rehabilitacją oraz sportem i rekreacją;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:
  - a) budynków gospodarczych;
  - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 4 pkt 2;
  - c) dróg wewnętrznych, dojść, dojazdów;
  - d) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych służących rehabilitacji i rekreacji;
  - e) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup>, wolno stojących lub sytuowanych na ogrodzeniu oraz na elewacji budynków,
  - f) murów oporowych;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu wolno stojących lub zblokowanych, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, na głębokość nie większą niż 0,8 m, a balkony, tarasy, ganki wejściowe, schody i pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,3 m, zachowując odległość od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie więcej niż 5% powierzchni terenu/działki;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniej niż 70% powierzchni terenu/działki, z czego co najmniej połowę winna stanowić zieleń urządzonej o charakterze parkowym;
- 6) nakaz wkomponowania istniejących zadrzewień w zagospodarowanie terenu;
- 7) w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne;
- 8) parametry zabudowy:
  - a) wysokość budynków – nie więcej niż 12 m;
  - b) dopuszczenie jednej kondygnacji podziemnej;
  - c) dopuszczenie stosowania dowolnej geometrii dachu;
- 9) szerokość dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2 lit. c – nie mniej niż 6 m;
- 10) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w liczbie co najmniej:
  - a) 3 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych;
  - b) 3 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych;
  - c) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a;
- 11) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym w zakresie stanowisk postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;
- 12) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów;



- 13) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 3.500 m<sup>2</sup>;
- 14) dostęp terenu do drogi publicznej **2KD-D** poprzez **2KDW**;
- 15) podłączenie do sieci infrastruktury technicznej istniejącej i projektowanej na przylegającym terenie komunikacji;
- 16) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7 i 8;
- 17) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie;
- 18) nakaz zagospodarowania terenu lub działki w sposób umożliwiający swobodny dostęp do sieci infrastruktury technicznej;
- 19) nakaz zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 12.** W zakresie warunków i zasad zagospodarowania, dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL** i **2ZL**, ustala się:

- 1) nakaz zachowania gruntów leśnych jako powierzchni leśnej trwale zadrzewionej;
- 2) nakaz utrzymania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem instalacji radiokomunikacyjnych oraz murów oporowych, a także obiektów wymienionych w pkt 6-10;
- 4) nakaz stosowania do nowych zalesień rodzimych drzew i krzewów oraz stosowania roślin okrywowych, charakterystycznych dla danego siedliska;
- 5) zakaz wykorzystywania obcych geograficznie i siedliskowo gatunków drzew i krzewów do zalesień; przy czym obce gatunki mogą stanowić jedynie domieszkę jako element krajobrazowy i nie mogą być ekspansywne;
- 6) zakaz zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania obszaru cennego przyrodniczo – użytku ekologicznego, z wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji obiektów budowlanych służących ochronie przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie na terenie **1ZL** lokalizacji dróg technicznych dla służb leśnych, dróg pieszych i rowerowych o nawierzchni nieutwardzonej, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 8) dopuszczenie na terenie **1ZL** lokalizacji obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku, zadaszeń, stołów, ławek, tablic informacyjnych i znaków, a także innych urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 9) dopuszczenie zachowania na terenie **1ZL** istniejącego przejazdu do terenu **UZ/UT**;
- 10) dopuszczenie zachowania na terenie **2ZL** istniejących dojazdów do budynków mieszkalnych od strony drogi Brata Józefa Zapłaty, poza obszarem planu;
- 11) dopuszczenie lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie wzdłuż dróg i dojazdów, o których mowa w pkt 7 i 9-10.

**§ 13.** W zakresie warunków i zasad zagospodarowania, dla terenu zalesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RL**, ustala się:

- 1) nakaz utrzymania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem instalacji radiokomunikacyjnych oraz murów oporowych, a także obiektów wymienionych w pkt 5, 6, 7 i 8;
- 3) nakaz stosowania do nowych zalesień rodzimych drzew i krzewów oraz stosowania roślin okrywowych, charakterystycznych dla danego siedliska;
- 4) zakaz wykorzystywania obcych geograficznie i siedliskowo gatunków drzew i krzewów do zalesień; przy czym obce gatunki mogą stanowić jedynie domieszkę jako element krajobrazowy i nie mogą być ekspansywne;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dróg technicznych dla służb leśnych, dróg pieszych i rowerowych o nawierzchni nieutwardzonej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku, zadaszeń, stołów, ławek, tablic informacyjnych i znaków, a także innych urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie zachowania istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy oraz istniejącej infrastruktury technicznej – przyłączy do budynków na terenie 3MN;
- 8) dopuszczenie lokalizacji nowych podziemnych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie wzdłuż dróg i dojeżdź, o których mowa w pkt 5.

**§ 14.** W planie nie określa się:

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

**§ 15.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia przebiegu sieci infrastruktury technicznej przy realizacji nasadzeń drzew i krzewów;
- 2) konieczność wykonania badań geotechnicznych warunków posadawiania budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zasięgu obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi.

**§ 16.**

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

- 1) drogi publiczne:
  - a) **1KD-D, 2KD-D, 3D-D** – drogi klasy dojazdowej;
  - b) **4KD-X** – droga pieszo-rowerowa;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, drogi pieszo-rowerowej w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) dopuszczenie zmiany geometrii i rozmieszczenia: jezdni, drogi pieszo- rowerowej pod warunkiem zachowania przepisów, zasad wiedzy technicznej oraz wymaganych planem elementów i ich minimalnych parametrów;
  - 6) sytuowanie na terenach dróg:
    - a) **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** – jezdni o szerokości co najmniej 4,5 m, dopuszczenie zaprojektowania dróg jako pieszo-jezdni;
    - b) **4KD-X** – drogi pieszo-rowerowej o szerokości co najmniej 3,5 m;
  - 7) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalony w pkt 6 elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
  - 9) dopuszczenie wyznaczania stanowisk postojowych wyłącznie na terenach **1KD-D** i **2KD-D**;
  - 10) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, oświetlenia, tablic i znaków informacyjnych;
  - 11) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych;
2. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW** ustala się:
- 1) szerokość zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, oświetlenia, tablic i znaków informacyjnych.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu miejskiego, leżącego w ulicy Jana III Sobieskiego oraz na terenach **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** poprzez sieć projektowaną na terenach komunikacji;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych wyłącznie do istniejącego kanału sanitarnego leżącego w ulicy Jana III Sobieskiego oraz na terenach **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** poprzez sieć projektowaną na terenach komunikacji;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Jana III Sobieskiego oraz budowę nowych kanałów w ulicach **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**;

- 7) zaopatrzenie w gaz z istniejących gazociągów niskiego ciśnienia w ulicy Jana III Sobieskiego oraz w ulicach **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D** poprzez sieć projektowaną gazociągu niskiego ciśnienia;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i nowych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z warunkami ustalonymi przez gestorów sieci;
- 9) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej 15/4kV wbudowanej w budynek o innym przeznaczeniu lub wolno stojącej, o następujących parametrach:
  - a) powierzchnię zabudowy – nie więcej niż 25 m<sup>2</sup>;
  - b) wysokość budynku – nie więcej niż 4 m;
  - c) dach dowolny;
  - d) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 11) dopuszczenie dla lokalizacji stacji transformatorowej wydzielenia działki budowlanej o powierzchni do 60 m<sup>2</sup> z dostępem do drogi publicznej;
- 12) przyłączenia obiektów zabudowy do sieci infrastruktury technicznej nastąpią na podstawie warunków technicznych określonych przez gestorów sieci;
- 13) nakaz wykazania w projektach przebudowy lub budowy sieci, możliwości rozmieszczenia w przekrojach wykorzystywanych ulic, wszystkich przewidywanych planem przewodów infrastruktury technicznej.

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

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

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

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



Przewodniczący  
Rady Miasta  
*Zbigniew Czoja*  
Zbigniew Czoja

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Jana III Sobieskiego, Klasztornej, Wysokiej, Krętej oraz terenu Ośrodka Rehabilitacyjno-Wypoczynkowego WIELSPIN - strefa A**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 191/VI/11 Rady Miasta Puszczykowa z dnia 19.10.2011r. Opaki w Dr. Urz. woj. Wlkp. 2011r.

NR 128/11/2007  
 Rozwinięcie: Wielkopolskie  
 Miejsce: Puszczyk  
 Skala: 1:2000

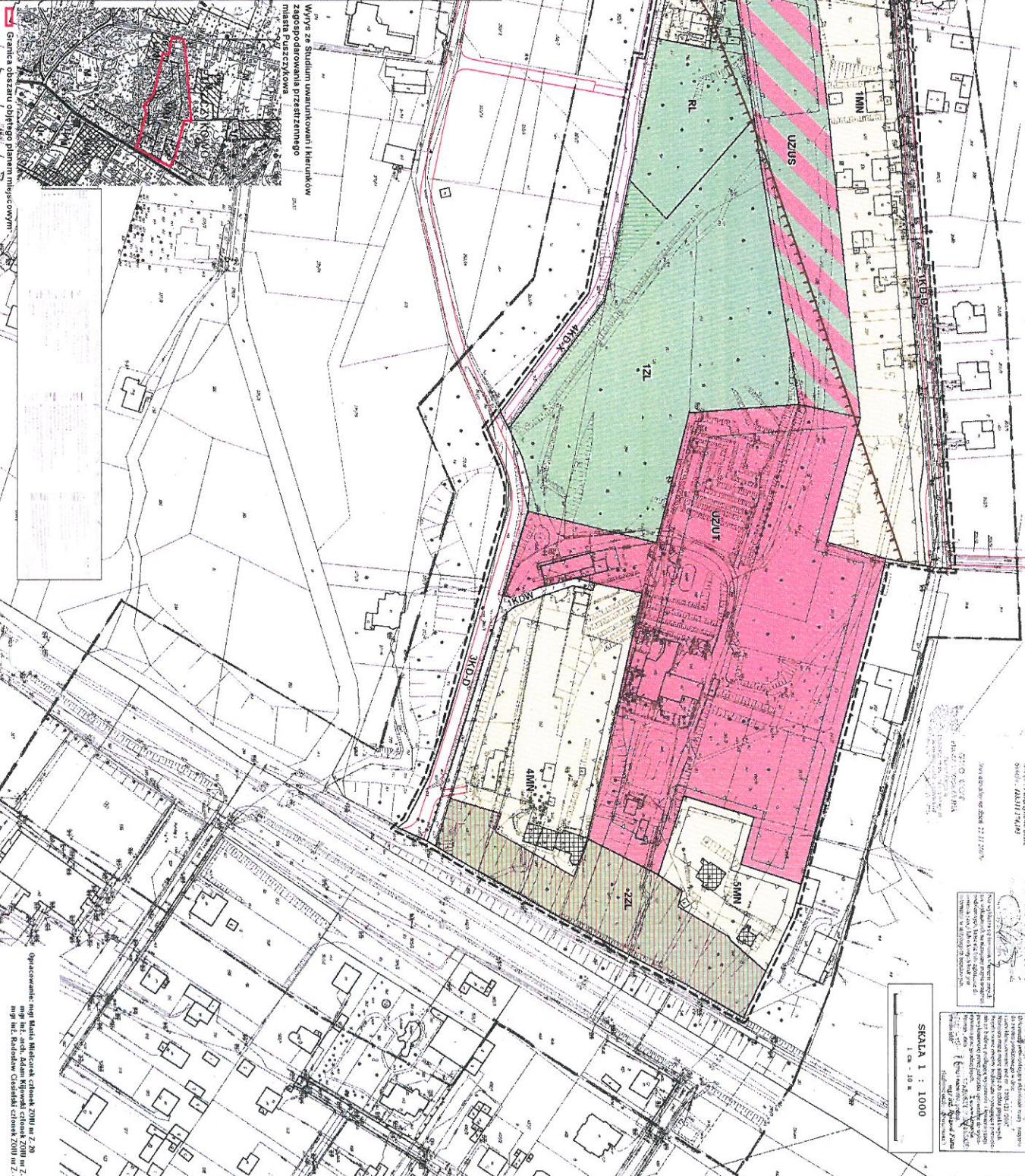
**MARISTA ROZWIŃCENIE**  
 Projektowanie i Budowa Dokumentacji Urbanistycznej i Kartograficznej  
 ul. Ciepła 10  
 61-701 Poznań  
 tel. 71 781 11 11  
 www.marista.pl

Opis: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Jana III Sobieskiego, Klasztornej, Wysokiej, Krętej oraz terenu Ośrodka Rehabilitacyjno-Wypoczynkowego WIELSPIN - strefa A. Skala: 1:2000. Projektant: Marista Rozwinięcie. Data: 2011r.

SKALA 1 : 1000  
 1 cm = 10 m

**Legenda**

- Granica obszaru objętego planem (rozcięcie linii)
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różny rodzaj zasobów zagospodarowania
- Nieprzeznaczalna linia zabudowy
- UM
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UZ UT
- Tereny usług, zabroń, usług turystycznych
- UZ US
- Tereny usług, zabroń, sportu i rekreacji
- ZL
- Tereny lasów
- RL
- Tereny zielone
- MD
- Tereny dróg publicznych
- O - klasa oznaczeniowa, X - pasyzy oznaczeniowe, pasyzy jezdni
- KOW
- Tereny dróg wewnętrznych
- Obszary cennej przyrodniczo - użytkowej
- Obszary zapobiegowe w granicach ewaluacji zabudowy
- Oznaczenia linie
- Jazdnie
- Drogi paszne i inwentarskie
- Osłownia
- Obszary zapobiegowe (uchwała miejscowym planem)



Wyrys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Puszczykowie

Granica obszaru objętego planem miejscowym

Operacjami: mgr Dariusz Milecki, c.d.u. 2010, nr 2, 30  
 mgr inż. arch. Adam Kijowski, c.d.u. 2010, nr 2, 397  
 mgr inż. Radosław Chlebiński, c.d.u. 2010, nr 2, 415

**RADA MIASTA PUSZCZYKOWA**

Przewodnicząc Rady Miasta  
*Zbigniew Dębski*