

**Uchwała Nr .../...../.....
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie w rejonie pomiędzy torami PKP, ulicą Kosynierów Miłosławskich, rzeką Wartą, ulicą Nadwarciańską i ulicą Mocka, obręb Niwka, ark. 8, 9, 10 i 12 – część B.

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 ze zm.) **Rada Miasta Puszczykowa uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie w rejonie pomiędzy torami PKP, ulicą Kosynierów Miłosławskich, rzeką Wartą, ulicą Nadwarciańską i ulicą Mocka, obręb Niwka, ark. 8, 9, 10 i 12 – część B, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Puszczykovo, uchwalonego uchwałą Nr 279/18/VII Rady Miasta Puszczykowa z dnia 30 stycznia 2018 r.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) *załącznik Nr 1* – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie w rejonie pomiędzy torami PKP, ulicą Kosynierów Miłosławskich, rzeką Wartą, ulicą Nadwarciańską i ulicą Mocka, obręb Niwka, ark. 8, 9, 10 i 12 – część B, wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Puszczykowa w skali 1:10000;
 - 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;
 - 4) *załącznik Nr 4* – stanowiący dane przestrzenne – plik elektroniczny.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 2.

Ilękroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub budynek garażowy;
- 2) **dachu mansardowym** – należy przez to rozumieć dach o głównej kalenicy równoległej do ulicy, w którym część górna połąci dachowej ma nachylenie nie mniejsze niż 17°, a część dolna 60° - 75°;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci dachowych do 12°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci dachowych od 17° do 45°;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu lub linię wyznaczającą na rysunku planu obszar, gdzie mogą być sytuowane budynki;
- 7) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni ogrodzenia na całej jego długości;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną zgodnie z normą;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, mierzoną zgodnie z obowiązującą normą;
- 10) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce w odniesieniu do powierzchni działki;
- 11) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko oraz usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi; 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;
- 14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN,**
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U,**
 - c) usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **U/MN,**
 - d) mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **MW/U,**
 - e) usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: **U,**
- 2) tereny lasów oznaczony na rysunku planu symbolem: **1ZL, 2ZL;**
- 3) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZO, 2ZO;**
- 4) tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP/IT, 2ZP/IT, 3ZP/IT, 4ZP/IT;**
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **WS;**

- 6) tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem: **E**,
- 7) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KD-Z**,
 - b) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L**,
 - c) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D**,
 - d) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs**,
 - e) teren dróg wewnętrznych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDW**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 10,
 - b) dla terenów MN, na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - c) dla terenów MN/U na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego,
 - d) dla terenu U/MN, na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej niż jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego,
 - e) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących o powierzchni nie większej niż:
 - dla terenów MN, MN/U, U/MN – do 70 m²,
 - dla terenów U, MW/U – do 100 m²,
 - f) geometrię dachu:
 - budynku mieszkalnego, budynku usługowego, budynku mieszkalno-usługowego: dach stromy, dwu- lub wielospadowy o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych, dach mansardowy lub dach płaski,
 - budynku gospodarczo-garażowego: dach stromy, dwu- lub wielospadowy o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych lub dach płaski,
 - g) w zakresie wykończenia zewnętrznego budynków:
 - stosowanie materiałów: cegła, tynk, kamień, drewno,
 - na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni elewacji dopuszcza się stosowanie takich materiałów jak okładziny włókno-cementowe, ceramiczne, panele elewacyjne z blachy,
 - kolorystykę elewacji budynku w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem stosowania koloru białego i szarego oraz na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni elewacji dopuszcza się stosowanie koloru grafitowego,
 - zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - w przypadku dachu stromego pokrycie dachu dachówką, gontem, blachą tytanowo-cynkową lub blachą na rąbek stojący, blachą miedzianą lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym,
 - h) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych oraz obiektów

- i budynków tymczasowych, za wyjątkiem zaplecza budów na czas ich realizacji,
- i) w przypadku nowych podziałów działek powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
 - j) zakaz zabudowy na działkach mniejszych niż ustalone w niniejszym planie, powstałych po uchwaleniu planu,
 - k) na wszystkich terenach określa się maksymalną wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 9 m, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 pkt 5, 6, 7 i 8,
 - m) obsługę komunikacyjną i dostęp do terenu zgodnie z § 13 pkt 4;
- 2) dopuszcza się:
- a) zachowanie, remont i przebudowę budynków istniejących przed uchwaleniem niniejszego planu, które nie spełniają ustalonych w planie zapisów dotyczących funkcji budynków, ich parametrów oraz usytuowania względem wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) zachowanie funkcji zlokalizowanych w budynkach wymienionych w pkt.a, w zakresie istniejącym przed uchwaleniem niniejszego planu,
 - c) rozbudowę budynków wskazanych w pkt. a i b pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu,
 - d) wysunięcie przed nieprzekraczalną linią zabudowy elementów takich, jak:
 - okapy, gzymsy, balkony i zadaszenia nad wejściami do 1,0 m,
 - schody zewnętrzne, pochylnie i rampy do 2,0 m,
 - e) możliwość zabudowy na istniejących działkach wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały, których minimalna powierzchnia działki jest mniejsza niż ustalona dla poszczególnych terenów oraz jeżeli ich zabudowa nie naruszy przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń określonych w planie,
 - f) lokalizowanie dojść, dojazdów oraz obiektów małej architektury,
 - g) lokalizowanie bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej budynków gospodarczo – garażowych o wysokości nie większej niż 3,0 m i długości mniejszej niż 6,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi. lub w odległości 1,5 m od granicy,
 - h) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - i) lokalizowanie tablic informacyjnych w systemie informacji miejskiej, zgodnie z zasadami przyjętymi w mieście
 - j) realizację na każdej działce jednej wiaty o maksymalnej wysokości do 3,5 m i o powierzchni do 50 m².

§ 5.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) ochronę zieleni poprzez możliwie maksymalne zachowanie zadrzewień i ich uwzględnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu,
 - b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu,
 - d) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - e) gospodarowanie masami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w zakresie gospodarki odpadami, zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie Miasta Puszczykowa oraz przepisami odrębnymi,
 - h) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, o jakości określonej w przepisach odrębnych, do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - i) docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) wykonanie zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) pozyskiwanie energii cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi, z przyjaznych dla środowiska źródeł w szczególności poprzez stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii;
 - l) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - m) zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - n) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - o) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i do wód powierzchniowych.
- 2) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji.
- 2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:**
- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, U/MN, MW/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami U, w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizowania usług rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

§ 6.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń frontowych od strony dróg publicznych dla terenów MN, MN/U, U/MN do 1,5 m, a dla terenów U i MW/U do 1,8 m;
- 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) lokalizację tablic informacyjnych,

- b) na terenach dróg lokalizację obiektów małej architektury o jednolitym pod względem wizualnych, charakterze,
- c) umieszczanie szyldów:
 - na terenach MN, MN/U, U/MN, MW/U – o powierzchni do 1,5 m² na jednej działce,
 - na terenach U - o powierzchni 2,5 m² na całym terenie.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - a) nakaz zachowania bryły budynku i kształt dachu,
 - b) w przypadku budynków z elewacjami ceglаныmi lub z dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
 - c) odnośnie wyglądu elewacji zewnętrznych (szczególnie elewacji frontowej) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
 - d) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
 - e) odnośnie kolorystyki elewacji zakaz stosowania kolorów jaskrawych,
 - f) konieczność uzgadniania wszelkich prac budowlanych mogących wpłynąć na zmianę wyglądu elewacji, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej z Powiatowym Konserwatorem Zabytków,
 - g) zakaz instalowania reklam wielkoformatowych w sposób zakłócający wygląd budynku oraz osie widokowe na obiekty zabytkowe,
 - h) nakaz dostosowania zabudowy nowo realizowanej oraz zabudowy bez wartości kulturowych do historycznej kompozycji urbanistycznej i architektonicznej w granicach której jest lub będzie lokalizowana, w szczególności w zakresie: sytuowania obiektów, linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, gabarytów i wysokości budynków, formy architektonicznej;
- 2) Dla stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji zabytków Archeologicznych, w tym na obszarze AZP 55-27 numer stanowisk na obszarze: 59, 58, 101, 102, 103, wyznacza się tereny ochrony konserwatorskiej, w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się kształtowanie przestrzeni dróg publicznych, stanowiących przestrzenie publiczne zgodnie z § 9 ust. 11.

§ 9.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,75;
 - 4) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, tj.: w przypadku zastosowania dachu stromego lub mansardowego nie więcej niż 9,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 7,0 m,
 - b) wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego - jedna kondygnacja nadziemna tj. w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 5,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 3,5 m;
 - 5) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być lokalizowana tylko na terenie, gdzie głębokość zalewu jest mniejsza bądź równa 0,5 m i wykonana pod warunkami:
 - a) wykonania budynku bez podpiwniczenia,
 - b) wyniesienia poziomu posadzki budynku min. 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej o $p=1\%$,
 - c) umieszczenia urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej o $p=1\%$,
 - d) zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości, bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty,
 - e) zabezpieczenia infrastruktury technicznej, zlokalizowanej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przed oddziaływaniem wód powodziowych,
 - f) zabezpieczenia materiałów budowlanych i placu budowy w sytuacji zagrożenia powodziowego.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, albo budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego nie więcej niż 300 m²,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości – 50%,
 - d) wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego, budynku mieszkalno-usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, tj.: w przypadku zastosowania dachu stromego lub mansardowego nie więcej niż 10,0 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 7,0 m,
 - wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna tj. w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 5,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 3,5 m;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
 - b) zabudowy usługowej jako funkcji samodzielnej.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN**, w zakresie szczegółowych

parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego nie więcej niż 300 m²,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości – 50%,
 - d) wysokość:
 - budynku usługowego, budynku mieszkalno-usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, tj.: w przypadku zastosowania dachu stromego lub mansardowego nie więcej niż 10,0 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 7,0 m,
 - wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna tj. w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 5,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 3,5 m;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako funkcji samodzielnej.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U** w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków o charakterze małych domów mieszkalnych do maksymalnie 8 lokali mieszkalnych,
 - b) lokalizację budynków w formie wolnostojącej,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości – 50%,
 - f) wysokość:
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 8 lokali mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, w przypadku zastosowania dachu stromego lub mansardowego i nie więcej niż 11,5 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 7,0 m,
 - budynku usługowego, w tym domu dziennego pobytu – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 9,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 7,0 m,
 - wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna tj. w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 5,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 3,5 m;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację domu dziennego pobytu,
 - b) lokalizację usług nieuciążliwych.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) nakaz lokalizowania wyłącznie usług nieuciążliwych;
 - 2) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
 - 3) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) zakaz lokalizacji zabudowy w granicy działek sąsiednich;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości – 50%;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,90;
 - 8) wysokość:
 - a) budynku usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, tj.: w przypadku zastosowania dachu stromego lub mansardowego nie więcej niż 10,0 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 7,0 m,
 - b) wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna tj. w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 5,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 3,5 m.
6. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL**, **2ZL** w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z częściowego położenia w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $p = 1\%$ oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $p = 10\%$, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZO**, w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
- 1) ustala się:
 - a) zachowanie zieleni nieurządzonej, naturalnej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości – 75%;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie, remont, przebudowę i rozbudowę istniejących zabudowań, dla których ustala się:
 - maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości – 50%,
 - wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, tj.: w przypadku zastosowania dachu stromego lub mansardowego nie więcej niż 10,0 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 7,0 m,
 - wysokość wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna tj. w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 5,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 3,5 m,
 - b) lokalizację przystani, dojeżdż i dojazdów, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości, bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem **2ZO** w zakresie szczegółowych parametrów

i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie zieleni nieurządzonej, naturalnej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości – 75%,
 - 2) dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości, bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty.
9. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP/IT**, **2ZP/IT**, **3ZP/IT**, **4ZP/IT** w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią niską oraz zachowanie istniejącej i lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości – 75%.
 - 2) dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów.
10. Dla terenu oznaczonego symbolem **WS**, w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się,
- 1) ustala się:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej.
11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1E** ustala się:
- 1) lokalizację terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
 - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 70% powierzchni terenu;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości – 5%;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7;
 - 5) wysokość: nie więcej niż 3,0 m;
 - 6) geometria dachu: dowolna.
12. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-Z**, **1KD-L**, **2KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D**, **7KD-D**, **1KDxs**, **2KDxs**, **3KDxs**, **KDW**, w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu **KD-Z**:
 - przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - co najmniej jednostronny chodnik,
 - ścieżka rowerowa,
 - c) dla terenów **KD-L**:
 - przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,

- co najmniej jednostronny chodnik,
 - ścieżka rowerowa,
 - d) dla terenów KD-D:
 - przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - co najmniej jednostronny chodnik,
 - e) dla terenów KDxs:
 - lokalizację ciągu pieszo-jezdnego,
 - f) dla terenu KDW:
 - drogę wewnętrzną;
- 2) dopuszcza się:
- a) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zmianę geometrii i rozmieszczenia: jezdni, ścieżki rowerowej i chodników pod warunkiem zachowania przepisów, zasad wiedzy technicznej oraz wymaganych planem elementów i ich minimalnych parametrów,
 - c) lokalizację miejsc parkingowych na terenie 2KD-L.

§ 10.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla terenów objętych ochroną konserwatorską, ochronę zgodnie z §7;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z częściowego położenia obszarów objętych planem w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $p = 1\%$ oraz w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzią jest wysokie i wynosi $p = 10\%$, które na rysunku planu zostały oznaczone symbolami graficznymi;
- 3) dla całego obszaru planu, ze względu na położenie w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego zgodnie z rysunkiem planu, realizację odpowiednio inwestycji w ramach Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz uwzględnienie zasad zagospodarowania i użytkowania terenu na tym obszarze oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody;
- 4) uwzględnienie ograniczeń wynikających z sąsiedztwa i częściowego położenia w obszarze Natura 2000 obszar specjalnej ochrony Ostoja Rogalińska (PLB300017) oraz obszarze Natura 2000 specjalny obszar ochrony Rogalińska Ostoja Warty (PLH300012);
- 5) dla całego obszaru planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna - wody czwartorzędowe, będącego obszarem wysokiej ochrony (OWO), ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z istniejącej infrastruktury technicznej, w tym bezwzględnie należy uwzględnić strefę ochronną wyznaczoną od istniejących magistral wodociągowych DN 1400 po 5 m od osi przewodu po obu jego stronach, w której zakazuje się lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej oraz wprowadzenia zadrzewień;
- 7) konieczność ochrony istniejących ujęć wód podziemnych przed ich zanieczyszczeniem lub zniszczeniem, a w przypadku potrzeby ich likwidacji uzyskanie wymaganego przepisami pozwolenia.

§ 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych powstałych w wyniku scalania i podziału, dla terenów **MN, MN/U, U/MN, MW/U, U**:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70° – 110°.

§ 12.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) 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;
- 3) nakaz zgłaszania do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 100,0 m n.p.t., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz projektowania obiektów wysokościowych, wież telekomunikacyjnych – dominant wysokościowych w bliskim sąsiedztwie Wielkopolskiego Parku Narodowego i jego otuliny.

§ 13.

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

- 1) tereny komunikacji:
 - a) drogi publiczne, klasy zbiorczej – KD-Z,
 - b) drogi publiczne, klasy lokalnej – KD-L,
 - c) drogi publiczne, klasy dojazdowej – KD-D,
 - d) publiczny ciąg pieszo-jezdny – KDxs,
 - e) drogi wewnętrzne – KDW;
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych lub wewnętrznych znajdujących się w granicach obszaru planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie oraz dla terenu 1MN dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren 1ZP/IT, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany lub na działkach w ramach danej inwestycji budowlanej, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny w budynku w zabudowie jednorodzinnej,

- b) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny w budynku w zabudowie wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej na terenach MN/U,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu biura, urzędy, banki, kancelarie itp.,
 - e) 3 miejsca parkingowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - f) 5 miejsc postojowych na każdym 10 zatrudnionych albo na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych typu myjnia samochodowa,
 - g) 3 miejsca parkingowe na każdym 10 zatrudnionych albo na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. c-f.,
 - h) 1 miejsce parkingowe na każdy teren infrastruktury;
- 6) lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) lokalizację miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 5 i 6 na wyznaczonych do tego celu miejscach w granicach terenu objętego inwestycją budowlaną, na parkingach naziemnych lub garażach, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
 - 8) nakaz zapewnienia przy obiektach usługowych stanowisk postojowych dla rowerów.

§ 14.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku lokalizacji wolnostojącej małogabarytowej stacji transformatorowej oraz kablowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50 m²,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - e) 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,
 - f) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - g) pobór wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb.
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolnostojących.

§ 15.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 16.

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Puszczykowie w rejonie pomiędzy torami PKP, ulicą Kosynierów Miłosławskich, rzeką Wartą, ulicą Nadwarciańską i ulicą Mocka, obręb Niwka, ark. 8, 9, 10 i 12 – część B

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów 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.