

CZĘŚĆ III
KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

1.1. Zasady polityki przestrzennej miasta

Zasady rozwoju i kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa uwzględniają unikatowe walory przyrodnicze i kulturowe, jednocześnie stwarzając warunki dalszego wzrostu jakości życia jego mieszkańców.

W świetle przeprowadzonej diagnozy stanu miasta, a także analizy uwarunkowań przyrodniczych, społecznych, gospodarczych i politycznych oraz uwzględniając dokumenty planistyczne i strategiczne wyższego rzędu (p. cz. II) ustala się kontynuację dotychczasowej wiodącej funkcji miasta tj. mieszkalnictwo niskiej intensywności z dbałością o ład przestrzenny i jakość przestrzeni publicznych oraz dążenie do uzyskania wyższych standardów zamieszkania, a także zapewnienia wysokiego poziomu usług dla jego mieszkańców z zachowaniem obecnego charakteru Puszczykowa "miasta-ogrodu".

Jako funkcje uzupełniające rozwijane będą:

- wypoczynek, turystyka, krajoznawstwo – w kierunku tworzenia form sprzyjających „zatrzymaniu” turystów (wypoczynek wakacyjny, urlopowy, a nie tylko weekendowy) oraz rozszerzenia oferty na turystykę ekologiczną (związaną z Wielkopolskim Parkiem Narodowym i obszarami Natura 2000), turystykę biznesową, ośrodki szkoleniowo-konferencyjne, specjalistyczne ośrodki sportowo-rekreacyjne (jeździectwo, tenis, pływanie, gry zespołowe), turystykę wodną,
- usługi lokalne i ponadlokalne z zakresu oświaty, opieki zdrowotnej, administracji, usługi podstawowe dla ludności,⁶¹
- nieuciążliwa działalność gospodarcza zachowująca standardy jakości środowiska określone przepisami prawa i zasady współżycia społecznego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa nawiązują do polityki rozwoju wyrażonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, wynikają z dążenia do integracji regionalnej (w ramach Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego) oraz dążenia do osiągnięcia wyższego poziomu życia, lepszych warunków środowiska, pozytywnego wizerunku przestrzeni i krajobrazu.

Wspieranie funkcji mieszkaniowej będzie odbywać się poprzez:

- ⇒ opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- ⇒ sukcesywną realizację dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej służących obsłudze terenów mieszkaniowych,

⁶¹usługi podstawowe - usługi zaspokajające codzienne potrzeby mieszkańców typu usługi administracyjne, biurowe, ochrony zdrowia, bankowości, łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekreacji oraz drobnego rzemiosła usługowego nieuciążliwego, takiego jak zakłady fryzjerskie, krawieckie lub inne o podobnym charakterze.

- ⇒ urządzenie przestrzeni publicznych, w szczególności realizacja zieleni i obiektów małej architektury,
- ⇒ uzupełnianie w miarę potrzeb infrastruktury społecznej (oświata, opieka zdrowotna, kultura, rekreacja),
- ⇒ nabywanie nieruchomości dla realizacji zadań własnych samorządu.

Nowe tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa mieszkaniowego wskazane są głównie na obszarze Puszczykowa Starego, gdzie w przyszłości może nastąpić pewien przyrost zabudowy mieszkaniowej i mieszkańców. Sytuowanie budownictwa mieszkaniowego przewiduje się także w pozostałej części miasta, na terenach wykorzystywanych do tej pory na inne cele.

W zagospodarowaniu przestrzeni miasta, w realizacji kierunków jego rozwoju, należy dążyć do prawidłowej lokalizacji poszczególnych funkcji, poprzez:

- ⇒ uwzględnienie istniejącego zagospodarowania, w szczególności ukształtowanej struktury przestrzennej, wartościowej substancji budowlanej, zainwestowania terenów, zwłaszcza wyposażenia ich w infrastrukturę techniczną,
- ⇒ uwzględnienie położenia i możliwości dostępu do dróg i infrastruktury technicznej,
- ⇒ uwzględnienie położenia w atrakcyjnym krajobrazie i zdrowym środowisku,
- ⇒ wzajemne niekonfliktowe lub dopełniające się sytuowanie funkcji mieszkaniowej i usługowej,
- ⇒ wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego dla celów rekreacji i wypoczynku mieszkańców miasta.

Przewiduje się:

- 1) rozwój funkcji usługowych – usług podstawowych i komercyjnych – wzdłuż ul. Poznańskiej z ukształtowaniem wielofunkcyjnego centrum w rejonie Rynku;
- 2) lokalizację funkcji mieszkaniowo-usługowych po obu stronach stacji kolejowej Puszczykówko wzdłuż ulicy Dworcowej, w szczególności na odcinku do ul. J. Kasprowicza, a także pomiędzy torami kolejowymi a ulicą 3 Maja (na południe od przejazdu kolejowego) z preferencją dla usługowej, z uwagi na uciążliwość akustyczną spowodowaną ruchem pociągów.

Funkcje rekreacyjne i turystyczne mogą być w szczególności realizowane w rejonie zakola rzeki Warty, wzdłuż ul. Nadwarciańskiej.

Dopuszcza się także zachowanie i wprowadzenie, nieuciążliwych usług i działalności gospodarczej w obrębie terenów mieszkaniowo-usługowych i warunkowo, a także w ograniczonym zakresie i tylko usługi podstawowe), w obrębie terenów mieszkaniowych. Szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów, będą określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

1.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów

Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów podane w Studium określają dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierają wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tereny wskazane w studium pod zabudowę stanowią tereny już zainwestowane i tereny dotychczas użytkowane jako rolne. Pozostałe tereny na obszarze miasta Puszczykowa obejmują obszary podlegające ochronie przyrody, szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zieleni, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów ustalane w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, będzie realizowane zarówno na terenach już zainwestowanych, poprzez uzupełnienie zabudowy na jeszcze wolnych parcelach, ewentualnie wymianę zabudowy o niskich standardach użytkowych lub złej kondycji technicznej oraz na innych obszarach wskazanych w Studium.

Kierunki w przeznaczeniu terenów oznaczono w Studium (na rysunku i w tekście) w następujący sposób:

- ⇒ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku Studium symbolem **M**,
- ⇒ tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej, oznaczone na rysunku Studium symbolem **M/U**;
- ⇒ tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku Studium symbolem **U**, w tym usług inwestycji celu publicznego **U***,
- ⇒ tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku Studium symbolem **US**,
- ⇒ tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku Studium symbolem **ZC**,
- ⇒ tereny zieleni i wód wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku Studium symbolami **ZL** (lasy) i **ZW** (tereny zieleni nieurządzonej, użytki rolne, nieużytki, wody powierzchniowe),
- ⇒ tereny komunikacji drogowej i kolejowej.

W planach miejscowych winny być każdorazowo określone przeznaczenie terenu nawiązujące do ustalonych w Studium wiodących lub dopuszczonych kierunków i zasad zagospodarowania, minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek, wskaźnik intensywności i dopuszczalny procent zabudowy działki, minimalny procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki oraz podstawowe parametry i gabaryty zabudowy, a także dostęp do drogi publicznej i zasady obsługi infrastrukturą techniczną.

W przypadkach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów o trudnych warunkach fizjograficznych, ich ustalenia winny uwzględniać te uwarunkowania, a więc ewentualne sytuowanie zabudowy na obszarach o trudnych warunkach fizjograficznych (np. tereny na zboczach, narażone na ruchy mas ziemnych lub z płytką wodą gruntową) winne być poprzedzone specjalistycznymi badaniami geotechnicznymi i ekspertyzami – w tych przypadkach wielkość inwestycji, a także jej technologię należy dostosować do zdiagnozowanych warunków.

W granicach terenów zurbanizowanych Puszczykowa znajdują się też nieruchomości należące do Wielkopolskiego Parku Narodowego, nie zaznaczone na rysunku Studium ze względu na skalę mapy. Rodzaj przeznaczenia, jaki będzie określony na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zależny będzie od ewentualnego zakresu ochrony lub ustalonego w Studium kierunku przeznaczenia terenu, w obrębie którego są położone.

Wskazane w Studium kierunki rozwoju i przeznaczenia terenów obejmują uogólnione struktury przestrzenne. Ustawowy wymóg sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zgodności z ustaleniami Studium, narzuca określone zasady ich zapisu, zwłaszcza w sytuacji odmiennej skali opracowań. W związku z tym na etapie sporządzania planu miejscowego dopuszcza się uwzględnienie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu, przy ograniczeniu ewentualnej ich wzajemnej kolizyjności.

1.2.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z warunkowym dopuszczeniem usług podstawowych – tereny M

W Puszczykowie istnieje już niewielka oferta nowych terenów budowlanych, z powodu niedużej wielkości miasta oraz położenia wewnątrz lasów Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz obszarów Natura 2000.

Nowe tereny budowlane wskazuje się tam, gdzie w dotychczas obowiązującym Studium były tereny rolnicze – wyłączone z zabudowy, oraz jako przekształcenie terenów o innych funkcjach (usługowych, produkcyjnych).

Na terenach oznaczonych w Studium symbolem M, możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i warunkowo – usług podstawowych, komplementarnych dla funkcji mieszkaniowej, w szczególności obiektów infrastruktury społecznej (przedszkola, domy seniora) oraz usług turystycznych w postaci niewielkich pensjonatów, o parametrach zabudowy zbliżonej do budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Na terenach wskazanych jako tereny mieszkaniowe dopuszcza się na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania pozostawienie terenów i obiektów usłu-

wych, w szczególności związanych z realizacją celu publicznego jak np. Urząd Miasta, urząd pocztowy, obiekty opieki zdrowotnej i społecznej.

Wskazane na rysunku Studium tereny **M** obejmują obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej. Dopuszczenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej może być ustalone incydentalnie na etapie sporządzania planu miejscowego, w sytuacji wydzielonych wcześniej nienormatywnych działek budowlanych, których wielkość nie pozwalała na sytuowanie budynków wolno stojących, a możliwa byłaby zabudowa bliźniacza.

Utrzymuje się też istniejące budynki mieszkaniowe wielorodzinne. Są to najczęściej zaadaptowane dla tych celów dawne pensjonaty i domy wypoczynkowe (np. „Rusałka”, „Ostoja”). Dla realizacji zadań własnych gminy możliwa jest też lokalizacja na gruntach komunalnych, na terenach na wschód od ulic Jarosławskiej, S. Czarnieckiego, Jana III Sobieskiego) budynków wielorodzinnych z mieszkaniami komunalnymi, socjalnymi (jednak nie więcej niż 8 mieszkań w budynku).

Biorąc pod uwagę zapis art. 15 ust. 1 *ustawy opizp*, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny wskazane w Studium pod zabudowę mieszkaniową, jako zgodne ze Studium uznaje się również wskazanie terenów pod:

- 1) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni;
- 3) rowy melioracyjne, oczka wodne;
- 4) drogi lokalne, dojazdowe, drogi wewnętrzne, stanowiska postojowe;
- 5) poszerzenie dróg głównych i zbiorczych;
- 6) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne służące społeczności lokalnej;
- 7) funkcje nie wymagające komfortu akustycznego w środowisku w zasięgu ponadnormalnego oddziaływania hałasu od linii kolejowej i dróg wojewódzkich.

1.2.2. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny **M/U**

Wskazane w Studium tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej, oznaczone na rysunku Studium symbolem **M/U** wskazane są przy ulicach: Poznańskiej, Dworcowej, pomiędzy torami kolejowymi a ulicą 3 Maja. Dotyczy to terenów, na których istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ale też prowadzona jest działalność gospodarcza usługowa i produkcyjna. Uzasadnione jest to usytuowaniem w centrum miasta, gdzie kształtują się ciągi handlowo-usługowe lub w strefie oddziaływania linii kolejowej (stacja kolejowa, ponadnormalny hałas).

Na wskazanych na rysunku Studium terenach **M/U** dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa mieszkalno-usługowa lub usługowa. Do-

puszczenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej może być ustalone incydentalnie na etapie sporządzania planu miejscowego, w sytuacji wydzielonych wcześniej nienormatywnych działek budowlanych, których wielkość nie pozwala na sytuowanie budynków wolno stojących, a możliwa byłaby zabudowa bliźniacza.

Utrzymuje się też istniejące budynki mieszkaniowe wielorodzinne. Są to najczęściej zaadaptowane dla tych celów dawne pensjonaty i domy wycieczkowe (np. „Silva”). Dla realizacji zadań własnych gminy możliwa jest też lokalizacja na gruntach komunalnych, budynków wielorodzinnych z mieszkaniami komunalnymi, socjalnymi (jednak nie więcej niż 8 mieszkań w budynku).

W przypadku budynków mieszkalno-usługowych preferowane jest lokalizacja funkcji mieszkaniowej powyżej pierwszej kondygnacji.

Biorąc pod uwagę zapis art. 15 ust. 1 *ustawy opizp*, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny wskazane w Studium pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, jako zgodne ze Studium uznaje się również wskazanie terenów pod:

- 1) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń;
- 3) rowy melioracyjne, oczka wodne;
- 4) drogi lokalne, dojazdowe, drogi wewnętrzne, stanowiska postojowe;
- 5) poszerzenie dróg głównych i zbiorczych;
- 6) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne służące społeczności lokalnej;

1.2.3. Tereny zabudowy usługowej, w tym inwestycje celu publicznego – tereny U i U*

Wskazane w Studium tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku Studium symbolami **U** oraz **U*** ((inwestycje celu publicznego), są to w większości tereny istniejącej zabudowy usługowej, skoncentrowane na wydzielonych nieruchomościach i obejmujące w szczególności obiekty usługowe świadczące usługi publiczne⁶², w większości należące do inwestycji celu publicznego, jak np.: szkoły i przedszkola publiczne, usługi opieki zdrowotnej, (szpital, ośrodek rehabilitacyjno-rekreacyjny WIELSPIN), a także obiekty kultury (kościół, klasztor), kultury (muzea, biblioteki), handlu, gastronomii, usług turystycznych (hotele, pensjonaty) oraz tereny kształtowane jako „centra usługowe” lub „pasma usługowe” (Rynek, tereny przy stacjach kolejowych Puszczykowo i Puszczykówko, ul. Poznańska, ul. Dworcowa). Dopuszcza się zachowanie i przebudowę zabudowy istniejącej wielorodzinnej przy ulicy Po-

⁶² usługi publiczne - należy przez to rozumieć obiekty i tereny realizujące cel publiczny w rozumieniu przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami*: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna itp.).

znańskiej, pomiędzy ulicami Kościelna – ks. I. Posadzego – Podgórna – Słoneczna w ramach kształtowanego jako wielofunkcyjne – Centrum Puszczykowa. Dopuszczalne jest także wprowadzenie funkcji mieszkaniowej powyżej pierwszej kondygnacji budynku usługowego.

Biorąc pod uwagę zapis art. 15 ust. 1 *ustawy opizp*, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny wskazane w Studium pod zabudowę usługową, jako zgodne ze Studium uznaje się również wskazanie terenów pod:

- 1) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) funkcję mieszkaniową w przypadkach wyżej wymienionych;
- 3) zieleń;
- 4) rowy melioracyjne, oczka wodne;
- 5) drogi lokalne, dojazdowe, place, drogi wewnętrzne, stanowiska postojowe;
- 6) poszerzenie dróg głównych i zbiorczych,
- 7) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne.

1.2.4. Tereny usług sportu i rekreacji – tereny US

Wskazane w Studium tereny sportu i rekreacji **US** będą podstawą aktywizacji gospodarczej i społecznej mieszkańców miasta związanej z możliwością rozwoju funkcji rekreacyjnej. Także na terenach M, M/U i U dopuszczone są obiekty i urządzenia wzmacniające ofertę turystyczno-wypoczynkową Puszczykowa.

Możliwe są różnorodne formy rekreacji i lokalizacja obiektów takich jak:

- ⇒ ośrodki obsługi i zakwaterowania turystów: ośrodki rekreacyjne, hotele, pensjonaty, pola campingowe,
- ⇒ związane z krajoznawstwem (muzea, zabytki),
- ⇒ związane z obsługą turystyki biznesowej – ośrodki konferencyjno-szkoleniowe,
- ⇒ urządzenia dla obsługi turystyki pieszej i rowerowej po wyznaczonych szlakach,
- ⇒ urządzenia dla obsługi turystyki wodnej,
- ⇒ ośrodki jeździeckie trasy dla jazdy konnej,
- ⇒ obiekty sportowe.

Rozwój turystyki i wypoczynku powinien zostać ukierunkowany przede wszystkim na poprawienie standardu istniejącej bazy, a następnie na wzroście ilościowym. Na wskazanych terenach sportu i rekreacji możliwa jest zabudowa związana z kierunkiem przeznaczenia ustalonym w Studium, z wyjątkiem terenu zakola Warty, tam zabudowa może być sytuowana tylko wzdłuż ulicy Nadwarciańskiej w pasie o szerokości nie więcej niż 50 m od niej.

Skala budynków powinna być dostosowana do otaczającej przestrzeni oraz położenia w układzie urbanistycznym tak, aby zagospodarowanie nie powodowało powstawania substandardowych obiektów lub nie odpowiadających skali otaczającej zabudowy. Biorąc pod uwagę zapis art. 15 ust. 1 *ustawy opizp*, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny wskazane w Studium pod zabudowę usług sportu i rekreacji, jako zgodne ze Studium uznaje się również wskazanie terenów pod:

- 1) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni;
- 3) rowy melioracyjne, oczka wodne;
- 4) drogi lokalne, dojazdowe, place, drogi wewnętrzne, stanowiska postojowe;
- 5) poszerzenie dróg głównych i zbiorczych.

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

2.1. Tereny wyłączone z zabudowy

Do wyłączonych z zabudowy zaliczono te tereny, które ze względów funkcjonalnych, krajobrazowych, ochrony środowiska i przyrody oraz innych przepisów odrębnych (np. *Prawo wodne*) winny być tzw. terenami otwartymi. Są to:

- ⇒ lasy i tereny zadrzewione Wielkopolskiego Parku Narodowego, lasy komunalne i prywatne,
- ⇒ tereny zieleni miejskiej,
- ⇒ wody powierzchniowe tj. rzeki, strumienie, rowy;
- ⇒ dna dolin rzeki Warty i Kanału Mosińskiego zajętych przez łąki i zielen naturalną – łągi nadrzeczne, tereny bagienne;
- ⇒ znacząca większość terenów szczególnego zagrożenia powodzią;
- ⇒ znacząca większość obszarów zagrożonych masowymi ruchami ziemi, w szczególności skarpy, osuwiska, rozcięcia erozyjne, wsiężki, źródliska;

Tereny wyżej wymienione na rysunku Studium oznaczono jako:

- ⇒ **ZL** – lasy, w tym lasy Wielkopolskiego Parku Narodowego i obszary ścisłej ochrony;
- ⇒ **ZW** - tereny zieleni nieurządzonej, użytki rolne, nieużytki, wody powierzchniowe.

Tereny wyłączone z zabudowy oraz jednocześnie z intensywnego użytkowania gospodarczego tworzą podstawowe elementy systemu przyrodniczego, stanowią przestrzeń, gdzie dominuje roślinność leśna lub naturalna zielen łąkowa i łąkowa. Należy do nich także strefa

zboczowa z rozcięciami erozyjnymi, porośnięta trwałą roślinnością (drzewa, krzewy, pnącza, darń).

Przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić dodatkowo strefę 30 m wolną od zabudowy od granicy lasów Wielkopolskiego Parku Narodowego na obszarze Puszczykowa Starego, a także w miarę możliwości nie mniej niż 25 m od pozostałych terenów ZL.

Na etapie sporządzania planów miejscowych należy zapewniać powiązania pomiędzy elementami systemu przyrodniczego (terenami wyłączonymi z zabudowy) poprzez zieleni towarzyszącą zabudowie (np. „zielone pasáže”, zieleni izolacyjna).

Na terenach wyłączonych z zabudowy – tylko na terenach komunalnych, dopuszczona może być lokalizacja pojedynczego budynku dla obsługi turystów, jednokondygnacyjnego o powierzchni zabudowy nie więcej niż 150 m² (np. wypożyczalnia sprzętu sportowo-rekreacyjnego, informacja turystyczna, sanitariaty, „mała gastronomia”), a także urządzenia oraz sieci infrastruktury transportowej i technicznej jako lokalizacja celu publicznego. Na pozostałych terenach wyłączonych z zabudowy wyjątkowo dopuszczone mogą być liniowe inwestycje celu publicznego, pod warunkiem zachowania przepisów z zakresu ochrony przyrody i ochrony środowiska, w tym nie powodujące negatywnego oddziaływania na cele ochrony obszarów Natura 2000, w szczególności nie wpływające na:

- 1) pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- 2) negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- 3) na pogorszenie integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Obszar Wielkopolskiego Parku Narodowego w granicach Puszczykowa jest udostępniany w celach naukowych, edukacyjnych, kulturowych, turystycznych i rekreacyjnych w sposób, który nie może wpłynąć negatywnie na przyrodę Parku.

2.2. Parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

W Studium określa się wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w szczególności minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju. Należy je zastosować przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **M** ustala się:

- ⇒ forma zabudowy mieszkaniowej: zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa bliźniacza tylko jako uzupełnienie istniejącej (dopełnienie segmentu) lub w sytuacji wy-

dzielonych wcześniej nienormatywnych działek budowlanych, na których możliwa byłaby tylko zabudowa bliźniacza;

⇒ dopuszczenie usług podstawowych funkcjonalnie związanych z zabudową mieszkaniową,

⇒ parametry zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze zabudowy niskiej, w zależności od rejonu Puszczykowa nie więcej niż 2 lub 3 kondygnacje, przy czym trzecia kondygnacja w dachu stromym,
- zabudowa wielorodzinna (dopuszczenie zgodnie z warunkami określonymi w rozdz. 1.2.1.) – budynki niskie, o nie więcej niż 3 kondygnacjach;

⇒ parametry zagospodarowania:

- powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25% powierzchni działki,
- powierzchnia terenu biologicznie czynna na działkach z zabudową jednorodziną – nie mniej niż 50 % powierzchni działki,
- powierzchnia terenu biologicznie czynna na działkach z zabudową wielorodzinną i usługową - pensjonatową – nie mniej niż 40 % powierzchni działki.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej **M/U** ustala się:

⇒ forma zabudowy: wolno stojąca lub dopuszczenie lokalizacji budynku mieszkalnego w połączeniu z budynkiem usługowym;

⇒ parametry zabudowy:

- skala zabudowy usługowej jak zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej czyli budynki niskie,
- nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja w dachu stromym,

⇒ parametry zagospodarowania:

- w przypadku tylko zabudowy mieszkaniowej – parametry jak dla terenów **M**,
- dla działek z zabudową mieszkaniowo-usługową lub usługową:
 - powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 35 % powierzchni działki,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 45 % powierzchni działki.

Dla terenów zabudowy usługowej **U** i **U*** oraz usług sportu i rekreacji **US** ustala się:

⇒ parametry zabudowy:

- skala zabudowy usługowej zbliżona do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej czyli budynki niskie, nie więcej niż 3 kondygnacje;

- budynki użyteczności publicznej, tylko o funkcji administracji, kultu lub kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, sportu i rekreacji – w zależności od miejsca lokalizacji: budynki niskie lub warunkowo średniowysokie, jednak nie wyższe niż 15 m;
- ⇒ parametry zagospodarowania:
- powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40 % powierzchni działki,
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego, z wyjątkiem usług oświaty, opieki zdrowotnej, sportu i rekreacji, nie więcej niż 400 m²,
 - powierzchnia sprzedaży w nowych budynkach usług handlu nie więcej niż 200 m², z wyjątkiem, o którym mowa w rozdziale 10.3,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki,

Wielofunkcyjne centrum – Rynek, z uwagi na charakter zabudowy, realizowanej już na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i projektu realizacyjnego ma zdefiniowane parametry zabudowy i podział na działki.

Formy wszystkich budynków i ich wysokości należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie. W przypadku tworzenia nowej struktury urbanistycznej, zwłaszcza związanej z rozwojem funkcji usługowej, wymagane jest na etapie planu miejscowego wprowadzenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony terenów mieszkaniowych w przypadku bezpośredniego z nimi sąsiedztwa.

Określenie standardów wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego służy zapewnieniu wysokiej jakości życia mieszkańców, ochronie interesów publicznych, ochronie środowiska oraz racjonalnej gospodarce finansowej miasta. Zamieszczone poniżej tabele zawierają zestawienie najważniejszych wskaźników urbanistycznych do zastosowania przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo, każdorazowo konieczne będzie uwzględnienie ograniczeń wynikających z sąsiedztwa Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz obszarów Natura 2000. W Studium standardy nie są ustaleniem obowiązującym obligatoryjnie, są parametrami „brzegowymi” warunków zabudowy i zagospodarowania terenu lub wyrażają wartości uśrednione. Dopiero każdorazowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, określone będą parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem określonych w Studium wymagań oraz rozpoznaniem pozostałych uwarunkowań.

Zabudowa mieszkaniowa na obszarze miasta Puszczykowo powinna mieć przede wszystkim charakter zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, willowej, realizowanej na możliwie dużych działkach.

Niezależnie od podanych w tabeli 3 wartości brzegowych, ustalone w planach miejscowych minimalne powierzchnie nowych działek budowlanych powinny nawiązywać do historycznych czy tradycyjnych podziałów w danym rejonie czy kwartale zabudowy.

Dla lokalizacji obiektów budowlanych należy uwzględnić nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni:

- dróg wojewódzkich KD-G drogi nr 430 i 431 oraz drogi powiatowej klasy zbiorczej KD-Z – 20 m;
- dróg gminnych klasy zbiorczej KD-Z – 15 m;
- dróg gminnych lokalnych KD-L – 10 m.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego może być ustalona inna odległość względem dróg wojewódzkich i drogi powiatowej, jednak nie mniejsza niż odległość minimalna wymagana przepisami odrębnymi dla terenów zabudowanych tj. 8 m od krawędzi jezdni; podobnie względem dróg gminnych – jednak nie mniejsza niż 6 m od krawędzi jezdni. Problem sytuowania zabudowy wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 430 wynika też z jej negatywnego oddziaływania akustycznego. Droga ta biegnie wzdłuż skarpy niezwykle ciekawej krajobrazowo. Ograniczeń oddziaływania drogi na otoczenie należy szukać w środkach technicznych i technologicznych (cicha nawierzchnia), organizacyjnych (ograniczenie szybkości pojazdów), przestrzennych (zieleń izolacyjna, przeznaczenie terenu na funkcje nie wymagające komfortu akustycznego w środowisku). Dla projektowanej zabudowy winna być jednak przyjęta zasada, aby nowe tereny, o rodzaju przeznaczenia, dla którego określone są przepisami odrębnymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, były sytuowane poza zasięgiem uciążliwości akustycznej, dla wyeliminowania konieczności lokalizacji przegród przeciwhałasowych.

Lokalizacja zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz zadrzewień w sąsiedztwie linii kolejowej wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych określających warunki ich sytuowania.⁶³

Włączenie terenów zabudowy do drogi wojewódzkiej może być planowane tylko poprzez istniejące skrzyżowania. Bezpośrednie zjazdy z posesji na drogi wojewódzkie winny być ograniczone do niezbędnych. Powinno się ograniczać podziały na działki budowlane z dostępem do drogi publicznej poprzez służebności przejazdu.

Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia w ramach własnej posesji miejsc parkingowych, zgodnie z potrzebami danej funkcji.

Zawarty w tabelach termin:

- ⇒ *powierzchnia zabudowy* – rozumiany jest jako suma powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego z budynków na powierzchnię terenu,

⁶³ art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. z 2007 r. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.) i rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. Nr 153, poz. 955 z dnia 22 sierpnia 2008 r.)

⇒ *powierzchnia biologicznie czynna* – rozumiany jest zgodnie z § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁶⁴.

⁶⁴ Dz. U. Nr 75, poz. 690 z dnia 15 czerwca 2002 r. z późn. zm. - teren biologicznie czynny - teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Tab.1. Zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów wyłączonych z zabudowy, jako wytyczne do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Symbol terenu	rodzaj kierunku przeznaczenia terenu	zakazy	dopuszczenia
1.	2.	3.	4.
ZL	Obszary leśne położone w Wielkopolskim Parku Narodowym, w tym obszary ścisłej ochrony, lasy położone w obszarach Natura 2000	Szczegółowe wymogi, zakazy i dopuszczenia dla poszczególnych form ochrony przyrody wynikają z przepisów odrębnych.	Dopuszczenie dla gruntów leśnych utrzymania istniejącego zainwestowania z możliwością przebudowy lub rozbudowy, a w przypadkach uzasadnionych potrzebami gospodarki leśnej, dopuszczenie budowy nowych obiektów związanych z tą gospodarką. Szczegółowe warunki zagospodarowania należy określić na etapie sporządzenia planu miejscowego.
ZL	Pozostałe tereny leśne i do zalesień,	1. Zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem podanych w kolumnie 4 dopuszczeń. 2. Zakaz zwiększania wskaźnika intensywności zabudowy w przypadku istniejącej zabudowy, z wyjątkiem rodzaju zainwestowania związanego z gospodarką leśną, o której mowa w kolumn. 4.	Dopuszczenie urządzeń turystycznych i obiektów małej architektury, lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu gospodarki wodnej i ochrony przeciw-powodziowej, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury transportowej.
ZW	Tereny zieleni nieurządzonej, użytki rolne, nieużytki, wody powierzchniowe	1. Zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem podanych w kolumnie 4 dopuszczeń. 2. Zakaz zwiększania wskaźnika intensywności zabudowy w przypadku istniejącej zabudowy, z wyjątkiem rodzaju zainwestowania związanego z funkcją sportowo-rekreacyjną, o której mowa w kolumnie 4.	Przy uwzględnieniu przepisów o ochronie przyrody w kontekście obszaru Natura 2000 i otuliny WPIN oraz przepisów Prawa wodnego obszarów szczególnie zagrożonych powodzią i obszaru strefy ochronnej ujęcia wody: 1) dopuszczenie utrzymania istniejącego zainwestowania, z możliwością przebudowy, przy czym zmiana funkcji obiektów dopuszczona tylko w kierunku funkcji sportowo-rekreacyjnej; 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, miejskich toalet (sanitariatów), plaż, placów zabaw i gier, kąpielisk, hangarów na sprzęt pływający, elementów związanych z zagospodarowaniem terenów przywodnych (np. pomostów, przystani), tras rowerowych, szlaków pieszych, kosyn (stoły, ławki,) i innych plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, 3) dopuszczenie lokalizacji, budynku o pow. zabudowy do 150 m ² , dla obsługi terenu i umożliwienia korzystania z funkcji sportowo-rekreacyjnej, jak: szatnie, przebieralnie, sanitariaty, mała gastronomia, wypożyczalnie sprzętu rekreacyjnego i sportowego (nart, rolek, rowerów itp.), stanowiska postojowe dla samochodów i parkingi dla rowerów, 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

Tab. 2. Zasady zagospodarowania oraz użytkowania (kierunek przeznaczenia i parametry zabudowy), terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania jako wytyczne do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Symbol terenu	rodzaj kierunku przeznaczenia terenu	kierunek przeznaczenia		parametry zabudowy	
		Wiodący	Uzupełniający		
1	2	3	4	5	
ZC	Tereny cmentarzy	Cmentarz, kaplica, dom przedpogrzebowy, kolumbaria	zabudowa gospodarcza dla obsługi cmentarza, zieleni towarzysząca, tereny wewnętrznej komunikacji i infrastruktury technicznej	niska z zastrzeżeniem kol. 6	6 Dopuszczenie dominanty - wieża kaplicy, dzwonnica
US	Tereny sportu i rekreacji,	Plenerowe urządzenia sportowo-rekreacyjne i boiska sportowe w zieleni	zabudowa usługowa o funkcji sportowo-rekreacyjnej, gastronomicznej, kulturalnej, rozrywkowej; architektura ogrodowa, tereny komunikacji (w tym - ścieżki rowerowe, przystanki, pomosty, itp.) oraz tereny infrastruktury technicznej		Dopuszczenie dominanty lub przewyższenia do 15 m dla obiektów wymagających takiej wysokości ze względów technicznych lub specyfikę obiektu (np. wieże widokowe, tram-polina, zjeżdżalnie, ścianki wspinaczkowe)

Tab.3. Zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów wskazanych pod zabudowę jako wytyczne do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

symbol terenu	rodzaj kierunku przeznaczenia terenu ⁶⁵	Wiodący	kierunek przeznaczenia uzupełniającego lub dopuszczony	parametry zabudowy			Uwagi	
				min. pow. nowych działek budowlanych ⁶⁵	maks. pow. zabudowy terenu	min. pow. biologicznie czynna terenu		min. wysokość budynków
1	2	3	4	5	6	7	8	9
M	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – Stare Puszczyno na zachód od ulicy Jana III Sobieskiego i S. Czarnieckiego na południe od ul. Jarostawskiej	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	tereny zieleni, sportu i rekreacji codziennej np.: skwery, place zabaw, miejsca urządzeń sportowo-rekreacyjnych	3000 m ²	20%, jednak nie więcej niż 600 m ²	60%	10,5 m – 2 kondygnacje	Wielkość działek dotyczy działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną graniczących z Wielkopolskim Parkiem Narodowym
M	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Stare Puszczyno między ul. Wysoką a ulicami Jana III Sobieskiego, S. Czarnieckiego (z włączeniem działek przylegających bezpośrednio do tych ulic od strony zachodniej) i Jarostawską (z włączeniem działek przylegających bezpośrednio do tej ulicy od stro-	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	tereny zieleni, sportu i rekreacji codziennej np.: skwery, place zabaw, miejsca urządzeń sportowo-rekreacyjnych usługi podstawowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, lokalizowane w parterze jako część budynku mieszkalnego, nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku lub warunkowo osobne budynki usługowe, tereny zieleni, sportu i rekreacji codziennej (np.: skwery, place zabaw, miejsca urządzeń sportowo-rekreacyjnych), niewielkie budynki zamieszkania zbiorowego jak pensjonat, dom seniora, dom zakonny, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej	3000 m ²	20%, jednak nie więcej niż 600 m ²	60%	10,5 m – 2 kondygnacje	Lokalizacja usług dopuszczona tylko na działkach usytuowanych przy drogach lokalnych.
M	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Stare Puszczyno między ul. Wysoką a ulicami Jana III Sobieskiego, S. Czarnieckiego (z włączeniem działek przylegających bezpośrednio do tych ulic od strony zachodniej) i Jarostawską (z włączeniem działek przylegających bezpośrednio do tej ulicy od stro-	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	tereny zieleni, sportu i rekreacji codziennej np.: skwery, place zabaw, miejsca urządzeń sportowo-rekreacyjnych usługi podstawowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, lokalizowane w parterze jako część budynku mieszkalnego, nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku lub warunkowo osobne budynki usługowe, tereny zieleni, sportu i rekreacji codziennej (np.: skwery, place zabaw, miejsca urządzeń sportowo-rekreacyjnych), niewielkie budynki zamieszkania zbiorowego jak pensjonat, dom seniora, dom zakonny, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej	1200 m ²	25%, jednak nie więcej niż 400 m ²	60%	10,5 m – 2 kondygnacje	Lokalizacja funkcji usługowych dopuszczona tylko na działkach usytuowanych przy drogach lokalnych.

⁶⁵ Wielkość nowych działek budowlanych nie dotyczy wydzielenia działek pod tereny zieleni, sportu i rekreacji codziennej

Symbol terenu	rodzaj kierunku przeznaczenia terenu	Wiodący	kierunek przeznaczenia uzupełniającego lub dopuszczony		parametry zabudowy				Uwagi
			min. pow. nowych działek budowlanych ⁶⁸	maks. pow. zabudowy terenu	min. pow. biologicznie czynna terenu	max wysokość budynków			
1	2 ny południowej).	3	4	5	6	7	8	9	
M	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Puszczyno-Kówko i Niwka – na wschód od ulicy Wysokiej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolno stojąca	usługi podstawowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, zlokalizowane w parterze jako część budynku mieszkalnego, nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku lub warunkowo osobne budynki usługowe, niewielkie budynki zamieszkania zbiorowego jak pensjonat, dom wycieczkowy, dom seniora, dom zakonny, tereny zieleni, sportu i rekreacji codziennej (np. skwery, place zabaw, miejsca urządzeń sportowo-rekreacyjnych), tereny komunikacji i infrastruktury technicznej,	1000 m ²	25% jednak nie więcej niż 400 m ²	55%	11,5 m – 3 kondygnacje	Lokalizacja funkcji usługowych dopuszczona tylko na działkach usytuowanych przy drogach zbiorczych i lokalnych	
M/U	Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub oraz zabudowa usługowa	tereny zieleni, (np.: park, skwery), tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, zabudowa i urządzenia sportu i rekreacji	1000 m ²	35% jednak nie więcej niż 450 m ²	40%	11,5 m – 3 kondygnacje	W przypadku lokalizacji budynków mieszkaniowo-usługowych usytuowanie funkcji mieszkaniowej powyżej pierwszej kondygnacji.	

symbol terenu	rodzaj kierunku przeznaczenia terenu	Wiodący	kierunek przeznaczenia		parametry zabudowy				Uwagi
			uzupełniający	lub dopuszczony	min. pow. nowych działek budowlanych ⁶⁵	maks pow. zabudowy terenu	min. pow. biologicznie czynna terenu	max wysokość budynków	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
U	Tereny zabudowy usługowej	Zabudowa usługowa oraz urządzenia służące realizacji lokalnych celów publicznych oraz obiekty i urządzenia usług komercyjnych służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców obszaru.	Zielen (parki, skwery, zadrzewienia przyuliczne) - funkcja mieszkalna powyżej parteru budynku, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.	Nie określają się	40%	30%	niska		W przypadkach uzasadnionych względami funkcjonalnymi i nie kolidującymi z kompozycją przestrzenną krajobrazową dopuszczenie na etapie planu miejscowego dominanty do wysokości nie więcej niż 15 m.
U*	Tereny zabudowy usługowej – inwestycji celu publicznego				nie określają się				

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1. Zasady i kierunki ochrony środowiska w polityce przestrzennej Miasta

W Studium ochrona środowiska, zgodnie z zapisaną w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zasadą zrównoważonego rozwoju oraz uwarunkowaniami wynikającymi z położenia w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego i przy obszarach Natura 2000 – są priorytetowe. Wynika z tego potrzeba ukierunkowania działań społeczności lokalnej na racjonalne użytkowanie krajobrazu i naturalnych zasobów przyrody. Składa się na to utrzymanie odpowiedniej jakości poszczególnych abiotycznych komponentów środowiska (powietrza, wody, gleby, rzeźby) oraz zapewnienia trwałości naturalnych i seminaturalnych ekosystemów leśnych, torfowiskowych, bagiennych, wodnych, łąkowych oraz kształtowanie ładu ekologicznego, przestrzennego i estetycznego w mieście. Efektem tych działań ma być podniesienie jakości życia człowieka, jego bytowanie w czystym, zdrowym środowisku i pięknym otoczeniu. Istotne znaczenie ma tu kwestia etyki i poczucia estetyki mieszkańców oraz norm postępowania w odniesieniu do ładu i nieładu. Bowiern problemy ekologiczne to też problemy moralności i odpowiedzialności – woli oraz potrzeb społeczności lokalnej, co do jakości środowiska i poszanowania otoczenia.

Kierunek ochrony i kształtowania środowiska w działaniach inwestycyjnych i przestrzennych realizowany będzie w zagospodarowaniu przestrzennym poprzez:

1) ograniczenia, takie jak:

- ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy z uwagi na uwarunkowania krajobrazowe i historyczne,
- ograniczenia wprowadzane zdefiniowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną,
- ograniczenia intensywności zagospodarowania (wielkość działek budowlanych, ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy),
- ograniczenie ciężkiego transportu samochodowego, optymalizacja ruchu samochodowego;

2) zakazy:

- lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów gospodarki komunalnej, infrastruktury transportowej i technicznej⁶⁶,
- inwestowania na terenach szczególnego zagrożenia powodzią (w zasięgu wód powodziowych $p = 1\%$, wody 100-letnie),

3) nakazy:

⁶⁶ rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z dnia 12 listopada 2010 r. Nr 213, poz. 1397 z późn. zm.).

- dostosowania formy architektury i jej parametrów do krajobrazu miasta;
- zachowanie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej, usługowej,
- wzbogacanie jakości zieleni na terenach zabudowy, w tym w przestrzeniach publicznych,
- wprowadzania dla celów grzewczych i technologicznych niskoemisyjnych urządzeń i paliw, jak np. gazu, ewentualnie oleju opałowego oraz niekonwencjonalnych źródeł energii (z wyjątkiem elektrowni wiatrowych).

Najważniejszą rolę dla właściwego funkcjonowania i zachowania równowagi środowiska pełnią wszystkie powierzchnie naturalne – środowiskotwórcze, a więc lasy wody, torfowiska, bagna, łąki, tereny zadrzewione.

W Studium zapewnia się warunki zrównoważonego rozwoju poprzez:

- 1) zapewnienie terenom pod zabudowę dostępu do dróg publicznych oraz dostępu do podstawowych mediów infrastrukturalnych, tj. zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, odbiór i utylizacja odpadów zgodnie z planem gospodarki odpadami;
- 2) urządzenie i kształtowanie terenów zieleni służących społeczności lokalnej;
- 3) nakaz ochrony roślinności, szczególnie darni i zadrzewień na zboczu doliny Warty i krawędzi wysoczyzny w celu zapobiegania ewentualnym ruchom masowym ziemi;
- 4) zakaz przekształcania rzeźby terenu w szczególności w zasięgu osuwisk;
- 5) uwzględnienie zasięgu terenów szczególnie zagrożonych powodzią poprzez ograniczenie na nich inwestowania;
- 6) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych – dróg publicznych, placów i parkingów i odprowadzanie po oczyszczeniu na separatorach do odbiornika (zbiorniki retencyjne, kanalizacja deszczowa – rowy do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego i kanały deszczowe);
- 7) wprowadzenie wysokiego odsetka powierzchni biologicznie czynnych na terenach pod zabudowę celem umożliwienia infiltracji wód opadowych i roztopowych, retencji wód w granicach lokalnych zlewni, retencionowanie wód opadowych i roztopowych w miejscach ich powstawania;
- 8) lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej i innych o zdefiniowanym komforcie akustycznym poza zasięgiem ponadnormatywnego hałasu;;
- 9) modernizację układu komunikacyjnego, działania technologiczne i organizacyjne dla ochrony przed wibracjami i hałasem komunikacyjnym;
- 10) uwzględnienie uwarunkowań i wytycznych z zakresu komfortu akustycznego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wynikających z art. 114 ust. 1 ustawy – *Prawo ochrony środowiska* stanowiącym, że „przy sporządzaniu miej-

scowego planu zagospodarowania przestrzennego, różnicując tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, wskazuje się, które z nich należą do poszczególnych rodzajów terenów, dla których ustalone zostały *rozporządzeniem Ministra Środowiska* dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do różnego typu źródeł emitujących dźwięki niepożądane.⁶⁷;

- 11) zakładanie kablowych linii elektroenergetycznych i ograniczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej do terenów poza zasięgiem negatywnego oddziaływania względem zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 12) preferencja dla działalności inwestycyjnej niematerialnej;
- 13) tworzenie stref przejściowych ekotonowych od strony lasów Wielkopolskiego Parku Narodowego i obszarów Natura 2000, co najmniej jako pasów zieleni naturalnej, spontanicznej lub ewentualnie izolacyjnej⁶⁸.

3.2. Formy ochrony przyrody i kierunki oraz zasady ich ochrony

Miasto Puszczykowo położone jest w zasięgu form ochrony przyrody ustanowionych na podstawie *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* i *ustaw* wcześniejszych⁶⁹.

Są to:

- ⇒ Wielkopolski Park Narodowy,
- ⇒ obszary Natura 2000,
- ⇒ pomniki przyrody.

Dla Wielkopolskiego Parku Narodowego opracowany jest projekt planu ochrony.⁷⁰ Obowiązek takiego dokumentu wynika z art. 18 ust. 1 *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*⁷¹. Art. 20 ust.3 pkt 7 wspomnianej *ustawy* stanowi, że plan ochrony zawiera m.in. ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych.

Do czasu ustanowienia planu ochrony, zgodnie z art. 22 ust. 1 *ustawy* Minister Środowiska określa projekt zadań ochronnych. W odniesieniu do Wielkopolskiego Parku Narodowego

⁶⁷ *rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z dnia 5 lipca 2007 r.).

⁶⁸ Na styku dwóch biocenoz występuje węższy lub szerszy pas przejściowy zwany strefą ekotonową. Odznacza się większym bogactwem flory i fauny niż sąsiadujące ekosystemy. Ekotony są miejscem bytowania gatunków charakterystycznych dla obu sąsiadujących biocenoz. Sztucznego kształtowania stref ekotonowych należy dokonywać na styku ze środowiskami, ze strony których płyną różnego rodzaju zagrożenia (drogi, grunty uprawne, osiedla). Niezbędny dla każdej strefy ekotonowej jest drzewostan będący jednym z najbardziej stabilnych czynników środowiska. Optymalna szer. strefy ekotonowej to około 30 m.

⁶⁹ *ustawa z 16 października 1991r. o ochronie przyrody* Dz. U. Nr 114, poz. 492 z późn. zm. – nieaktualna

⁷⁰ opracowany w 1998 r. Plan ochrony WPN został zatwierdzony *zarządzeniem Nr 39 Ministra Środowiska z dnia 20 grudnia 1999 r.*, stracił ważność 1 lutego 2002 r. na mocy art. 4 *ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody* (Dz. U. Nr 3, poz. 212 z 18 stycznia 2001 r.), obecnie na ukończeniu jest nowy plan ochrony (etap opiniowania)

⁷¹ Dz. U. z 2013 r., poz. 627 ze zm..

wego wydane zostało Zarządzenie Nr 106 Ministra Środowiska z dnia 28 grudnia 2005 r. w sprawie zadań ochronnych dla Wielkopolskiego Parku Narodowego.

Dla miasta Puszczykowa są ustalone określone zasady zagospodarowania, które mają na celu ograniczenie antropopresji na obszar Parku, w szczególności zahamowanie negatywnego oddziaływania na przyrodę i krajobraz człowieka, korzystającego z tych walorów. A więc:

- 1) wprowadzanie nowej zabudowy w odległości minimum 30 m od granic Parku;
- 2) wielkość nowych działek budowlanych graniczących z Parkiem w rejonie Puszczykowa Starego nie mniejsza niż 3000 m²;
- 3) niewprowadzanie nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m od rzeki;
- 4) realizacja zabezpieczeń wzdłuż ważniejszych dróg – tworzenie zadrzewień;
- 5) preferowanie chowu i hodowli roślin i zwierząt rodzimych;
- 6) eliminacja gatunków obcych wypierających gatunki rodzime;
- 7) dopuszczenie chowu i hodowli roślin i zwierząt gatunków obcych w sposób wykluczający ich rozprzestrzenianie się;
- 8) ukierunkowanie ruchu turystycznego, poprzez budowę i konserwację infrastruktury turystycznej;
- 9) jednolite i czytelne oznakowanie granic Parku;
- 10) konserwacja szlaków pieszych i rowerowych;
- 11) rozwój szlaków rowerowych;
- 12) rozwój i oznakowanie szlaków turystyki konnej;
- 13) ograniczenie wjazdów pojazdów na tereny chronione;
- 14) ustawianie tablic informacyjnych z regulaminem Parku i piktogramów.

Ponadto obszar ścisłej ochrony „Puszczykowskie Góry” został wskazany jako ostoja ptaków gatunków „specjalnej troski”

Na obszarach Natura 2000 (zgodnie z art. 33. ust. 1 ustawy o ochronie przyrody) zabrania się osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Zgodnie z art. 28 ust. 10 pkt 5 ustawy o ochronie przyrody, w opracowywanych planach ochrony dla obszarów Natura 2000 mogą się znaleźć wskazania do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, jeżeli są niezbędne dla utrzymania

lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000. W Studium nie wprowadza się kolidujących z celami ochrony obszarów Natura 2000 ustaleń.

W stosunku do pomników przyrody obowiązują następujące zakazy:

- wycinania, niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu;
- zrywania pączków kwiatów, owoców, liści,
- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby;
- zanieczyszczania, zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego;
- wzniesienia ognia w pobliżu drzewa,
- umieszczania tablic i innych znaków, z wyjątkiem przewidzianych ustawą o ochronie przyrody,
- dokonywania zmian stosunków wodnych.

3.3. Inne obszary objęte ochroną lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów odrębnych

W granicach miasta Puszczykowo istnieją obszary i obiekty, które objęte są ochroną na podstawie ustawy – *Prawo ochrony środowiska* (ochrona poszczególnych komponentów środowiska poprzez zachowanie wymaganych standardów jakościowych), *Prawo wodne* (strefa ochronna ujęcia wody, Główne Zbiorniki Wód Podziemnych).

Miasto Puszczykowo w całości jest położone w zasięgu Wielkopolskiej Doliny Kopalnej, a jego południowy skraj w zasięgu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej zaliczonych do Głównych zbiorników wód podziemnych, wymagających szczególnej ochrony ze względu na ich wysoką zasobność i przydatność poboru wody w celu zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia.

Wymaga to konsekwentnych działań ze strony samorządu w zakresie uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i likwidacji zbiorników bezodpływowych.

3.4. Kształtowanie systemu ekologicznego miasta

Podstawowe elementy systemu ekologicznego miasta to dolina Warty, boczne doliny erozyjne, krawędź doliny, obszary leśne, obszary zadrzewione i zakrzewione (zieleń łąkowa, roślinność spontaniczna), tereny rolne, ogrody, tereny zainwestowane.

Dla właściwego funkcjonowania i zachowania równowagi środowiska najistotniejszą rolę pełnią wszystkie naturalne – środowiskotwórcze, a więc lasy, wody, bagna, łąki, tereny zadrzewione. Najważniejsza jest tu dolina Warty jako korytarz ekologiczny (oś ekologiczna) rangi

krajowej. Ponadto w przestrzeni miasta należy zachować ciągłość pozostałych korytarzy ekologicznych:

- 1) rangi regionalnej – wzdłuż Kanału Mosińskiego,
- 2) rangi lokalnej – od obszaru ścisłej ochrony „Góry Puszczykowskie” do Wiórka (gmina Mosina) poprzez włączenie w granice Parku łąki, nieużytki i grunty rolne przy drodze wojewódzkiej nr 430, na odcinku od ulicy Lipowej w Puszczykowie do wsi Łęczyca (gm. Komorniki)⁷².

Puszczykowo pod tym względem jest w sytuacji wyjątkowej, mimo, że administracyjnie obszary najcenniejsze przyrodniczo (naturalne ekosystemy leśne, łąkowe, wodne, torfowiskowe) są w zasadzie poza granicami miasta, w związku z tym formalnie w ograniczonym zakresie wchodzi w zakres merytorycznych ustaleń Studium, jednak następuje bezpośrednio ekologiczne i klimatyczne wspomaganie systemu miejskiego, co poprzez działania przestrzenne i techniczne należy spożytkować i utrwalać.

Wobec przyjęcia jako wiodącej dla Puszczykowa – funkcji mieszkaniowej o wysokim komforcie zamieszkiwania oraz uzupełniającej funkcji wypoczynkowo-turystycznej, poza oczywistymi rygorami zapewnienia odpowiedniej jakości wszystkich komponentów środowiska, niezwykle istotne jest przywrócenie w miejscowości krajobrazu wypoczynkowego, którego znaczącym, a nawet głównym elementem jest zieleń.

W zagospodarowaniu miasta należy zwrócić uwagę na kształtowanie systemu zieleni miejskiej w oparciu o istniejące naturalne zespoły zieleni (lasy, zadrzewienia, zieleń łąkowa, nieurządzona, łąki, nieużytki) oraz zieleń urządzoną (aleje, parki lub skwery, zieleń towarzysząca usługom i zabudowie mieszkaniowej oraz zieleń przyuliczna).

Kreowanie nowej jakości dotyczy całego miasta a przede wszystkim jego centrum oraz wytworzenie traktów spacerowych w nawiązaniu do lasów WPN i doliny Warty.

Ograniczone zasoby wolnych terenów jeszcze nie zainwestowanych powodują, że następuje przekroczenie kolejnego progu rozwojowego – zajęcie gruntów do tej pory chronionych (terenów rolniczych przyleśnych graniczących z WPN) pod zabudowę. Bezpośrednie sąsiedztwo strefy urbanizowanej i obszarów naturalnych nakazuje zwrócenie uwagi na takie zagospodarowanie strefy przejściowej stykowej, aby zmniejszyć gradient ekologiczny pomiędzy dwiema tak różnymi strukturami. Może to nastąpić poprzez określenie minimalnej powierzchni działek jak i sposobu ich zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

⁷²Dla zachowania ciągłości korytarza ekologicznego przy przebudowie drogi wojewódzkiej nr 430 niezbędna będzie realizacja przejścia dla zwierząt

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W Studium określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w szczególności wytyczne określania tych zasad w planach miejscowych wynikające z potrzeb ochrony zabytków oraz rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, w tym zapewnienia im opieki przy realizacji inwestycji.

W granicach cennych kulturowo układów urbanistycznych ochronie podlegają:

- 1) wielkości działek i sposób podziału gruntów – należy dążyć do utrzymania charakteru miasta poprzez zachowanie w miarę możliwości historycznych podziałów gruntów lub chociażby jak największych powierzchni działek oraz odpowiednie kształtowanie zabudowy;
- 2) siatka ulic w historycznie ukształtowanych granicach łącznie z szerokością traktów i linia zabudowy;
- 3) starodrzew.

Bez względu na stan zachowania, ochronie i opiece podlegają wszystkie obiekty ujęte w rejestrze zabytków (wykaz w cz. I Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – rozdział IV Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków).

Przedmiotem ochrony zabytków archeologicznych są:

- 1) stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską;
- 2) nawarstwienia kulturowo-osadnicze w strefach ochrony zabytkowych układów urbanistycznych w obrębie zabytków architektury, cmentarzy i zabytkowej zieleni na terenie miasta.

Obiekty budowlane i tereny wpisane do rejestru i ujęte w gminnej ewidencji zabytków pozostają pod stałą ochroną konserwatorską. Wobec licznych zmienionych uwarunkowań funkcjonowania i rozwoju Puszczykowa, najkorzystniejszym wydaje się by zachowało ono charakter mieszkalnego, willowego "miasta – ogrodu". Zieleń, jako istotny czynnik kształtowania przestrzeni w założeniach willowych powinna w szczególności stanowić przedmiot ochrony i rewaloryzacji. Dla uzyskania pośród zabudowy możliwie dużej ilości miejsca dla zieleni należy ograniczyć zbyt daleko idącą parcelację działek budowlanych, dostosowanie powierzchni nowych działek budowlanych do wielkości wynikającej z istniejących podziałów, ze szczególnym uwzględnieniem okolic zespołów zabudowy posiadających niewątpliwe walory zabytkowe. W tym samym celu wskazane jest określenie maksymalnego procentu zabudowy działek, oraz znaczne ograniczenie możliwości budowy pełnych ogrodzeń.

Ponieważ szczególna troska konserwatorska powinna skupić się na ratowaniu obiektów zabytkowych, należy rozpatrzyć wszelkie możliwości ich rewaloryzacji lub nawet rekonstrukcji.

W wielu przypadkach domy te mogłyby służyć nowym lub przywróconym im funkcjom pensjonatowym lub gastronomicznym. Dla ochrony wszelkich śladów historycznych miejscowości, każdy obiekt przeznaczony do rozbiórki powinien mieć wykonaną rzetelną dokumentację inwentaryzacyjną i fotograficzną.

Wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewitalizacyjne przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

W odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ich ochronę poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przede wszystkim poprzez:

- 1) nakaz zachowania kształtu, proporcji, charakterystycznych elementów głównej bryły budynku i parametrów kształtowania dachu;
- 2) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii kompozycji elewacji, historycznego detalu architektury oraz kształtu okien;
- 3) dla budynków z elewacjami ceglany lub z dekoracją architektoniczną – zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian;
- 4) nakaz uzgadniania wszelkich prac budowlanych mogących wpłynąć na zmianę wyglądu elewacji, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej z organem ochrony zabytków.

Odnośnie lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winny być wprowadzone następujące ustalenia zachowanie proporcji wysokościowych dotyczących szczególnie lokalizacji dominant wysokościowych mających wpływ na kształt sylwetki całego układu urbanistycznego lub zespołu budowlanego oraz jego fragmentów, ze szczególnym uwzględnieniem osi widokowych na obiekty podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej, wyróżniające się charakterystycznymi cechami godnymi wyeksponowania np. kościół pw. Matki Boskiej Wniebowziętej przy ul. Kościelnej, pensjonat „Rusałka”, dom wypoczynkowy „Lech”.

Ponadto każdorazowo, dla ochrony dziedzictwa kulturowego, na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należałoby wprowadzić zasady:

- 1) opiniowania z właściwymi służbami konserwatorskimi działań inwestycyjnych w zakresie prowadzenia prac ziemnych, przebudowy, rozbudowy, a także ewentualnej zmiany funkcji obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- 2) w miarę możliwości utrzymania istniejących podziałów nieruchomości,
- 3) dostosowania w przypadku modernizacji obiektów o wartościach kulturowych do ich historycznej wartości,
- 4) zachowania historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych i kompozycji zieleni,

- 5) zachowania charakteru, wyrazu architektonicznego i w miarę możliwości funkcji zabudowy zabytkowej i wartościowej historycznie,
- 6) zachowania proporcji wysokościowych, kształtujących sylwetkę całego układu urbanistycznego lub zespołu budowlanego oraz jego fragmentów;
- 7) ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego.

W planowanym zagospodarowaniu należy również uwzględnić utrzymanie, eksponowanie i uzupełnianie obiektów małej architektury jak przydrożne krzyże, kapliczki, figury. Podniesienie jakości krajobrazowi kulturowemu oraz przestrzeni publicznych dodają zadrzewienia alejowe. Tego typu historyczne założenia występujące np. przy ulicy Cienistej, Lipowej winny być chronione. Stworzenie podobnego klimatu na ulicy Poznańskiej i innych ulicach może w znaczący sposób podnieść jej atrakcyjność.

Ograniczeniom natomiast podlegać powinny wszelkie nowe elementy wprowadzane lub współkształtujące zabytkową przestrzeń jak np. reklamy na elewacjach budynków i wolno stojące, napowietrzna infrastruktura elektroenergetyczna i telekomunikacyjna, a także inwestycje zmieniające ukształtowanie terenu (zabudowa, drogi). Urzeczywistnienie ochrony zabytków następować będzie następować będzie poprzez realizację Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

System komunikacji, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, powinien współtworzyć przestrzeń ze swoim otoczeniem przez korzystanie ze stanu istniejącego w sposób umożliwiający ciągłość ich użytkowania i zachowania dla przyszłych pokoleń oraz dążyć do równoprawności użytkowników ruchu (samochodów, transportu zbiorowego, ruchu rowerowego i pieszego), łagodząc konflikty i chroniąc interesy słabszego uczestnika ruchu. W równowadze powinny pozostawać funkcja ruchu i parkowania.

Dla systemu komunikacji miasta Puszczykowa przyjmuje się w ramach poszczególnych podsystemów różne działania zmierzające do właściwego ich ukształtowania.

5.1. Układ drogowo-uliczny:

- ⇒ preferencja dla przedsięwzięć małych, ale w miarę łatwych do realizacji lub przynoszących możliwie szybko poprawę,⁷³

⁷³ Na zlecenie Urzędu Miasta Puszczykowa – opracowanie *Program organizacji ruchu drogowego*, którego idea jest zwiększenie bezpieczeństwa na drogach i uspokojenie ruchu w mieście

- ⇒ podstawowy układ drogowo-uliczny miasta stanowią drogi klasy G (główna), Z (zbiorcza), L (lokalna) – drogi wojewódzkie, drogi powiatowe oraz ważniejsze drogi gminne; przebiegi definiowane rysunkiem, charakterystyka i opis w tabeli,
- ⇒ przebudowa drogi nr 430 (ul. Wysoka)⁷⁴ oraz lokalizacja skrzyżowań (z rekomendacją dla skrzyżowań z ruchem okrężnym) łączących stronę wschodnią i zachodnią Puszczykowa i zapewniających bezpieczne i płynne włączenie ruchu samochodowego z ulic zbiorczych i lokalnych do drogi głównej, pod warunkiem uwzględnienia uwarunkowań terenowych, przyrodniczych (WPN i obszary Natura 2000) oraz przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych⁷⁵ i rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,⁷⁶
- ⇒ pasy drogowe dróg klasy G, Z i L powinny być wyposażone w chodniki oraz w zatoki autobusowe w przypadku wyznaczenia trasy linii autobusowej,
- ⇒ dopuszczenie lokalizacji stacji paliw, przy drogach wojewódzkich, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z obszarów Natura 2000 i WPN;
- ⇒ geometria skrzyżowania dróg i ulic klasy G i Z powinna być dostosowana do prognozowanego ruchu, o ile pozwalają na to warunki terenowe,

tabela: podstawowy układ drogowo-uliczny

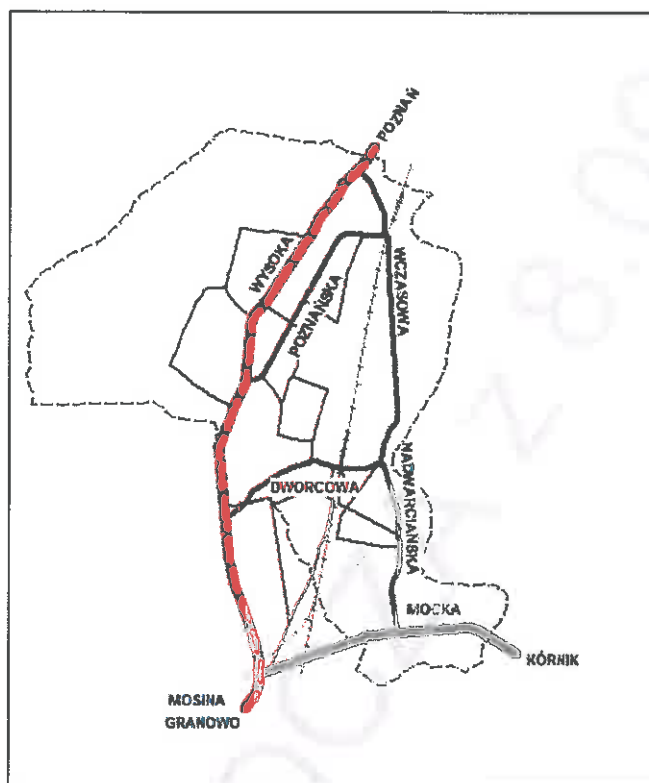
Nr drogi	Klasa techniczna	Opis
430	główna –G	ul. Wysoka: - rozbudowa do dwóch jezdni lub pozostawienie drogi jednojezdniowej z poszerzeniem jezdni do 7 m wspomaganą odcinkami równoległych dróg dojazdowych obsługujących teren przyległy, - skrzyżowania po stronie wschodniej z ulicami Poznańską (dwa), ks. I. Posadzego, Podgórną, Dworcową, - skrzyżowania i zjazdy po stronie zachodniej z ulicami Przecznicą, Studzienną, Jarosławską, zjazd do „WIELSPINU”, - ograniczenie nowych zjazdów.
431	zbiorcza –G	ul. P. Mocka: - dopuszczenie rozbudowy - ograniczenie nowych zjazdów.
2490P	zbiorcza –Z	ul. Dworcowa
2495P	zbiorcza – Z	ulice: Poznańska, Wczasowa, C.Ratajskiego, Nadwarciańska
	zbiorcza – Z	ul. Poznańska
	lokalna – L	ulice: Przecznicą – Jana III.Sobieskiego – Studzienna
	lokalna – L	ulice: Jarosławska – S.Czarnieckiego
	lokalna – L	ulica: Słoneczna
	lokalna – L	ul. Ks. I. Posadzego
	lokalna – L	ul. Powstańców Wilkp
	lokalna – L	ulice: Piaskowa, K.Libelta (od Piaskowej do J.Kasprowicza)

⁷⁴ Od przełomu 2010/2011 prowadzone są na zlecenie Wielkopolskiej Dyrekcji Dróg Wojewódzkich prace koncepcyjne rozbudowy drogi nr 430 na odcinku od przejazdu kolejowego w Luboniu do Mosiny

⁷⁵ Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.

⁷⁶ Dz. U. Nr 43, poz. 430 z dnia 14 maja 1999 r. z późn.zm.

Nr drogi	Klasa techniczna	Opis
	lokalna – L	ulice: Bolesława Chrobrego – J.Kasprowicza
	lokalna – L	ulice: Wspólna – 3 Maja – St. Moniuszki
	lokalna – L	ulice: Kosynierów Miłoślawskich – Śląska
	lokalna – L	ulice: 3Maja – J.I.Kraszewskiego



mapka: podstawowy układ drogowo-uliczny miasta Puszczkowa – klasy dróg

- ⇒ uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi klasy D (dojazdowa) – drogi gminne i drogi wewnętrzne; przebiegi nie definiowane rysunkiem; ich sieć powinny określać odrębne opracowania np. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- ⇒ elementy układu uzupełniającego nie powinny umożliwiać przejazdów tranzytowych z pominięciem sieci podstawowej,
- ⇒ gruntowe nawierzchnie dróg należy co najmniej utwardzić dla zapewnienia przejezdności przez cały rok,
- ⇒ dla dróg wewnętrznych zaleca się stosowanie parametrów jak dla dróg publicznych klasy technicznej D (dojazdowej),
- ⇒ transport autobusowy stanowi uzupełnienie powiązań drogowych; realizowany będzie przez komunikację regionalną i podmiejską (PKS, MPK Poznań, Eko-Rondo bądź prywatnych operatorów),
- ⇒ przekształcenia i dalszy rozwój komunikacji autobusowej powinien opierać się o:

- poprawę warunków podróżowania - wygodny dostęp do przystanków, punktualność, komfort jazdy, sensowność opłat, itp.,
- integrację z podsystemem rowerowym,

Realizacja zadań związanych z rozwojem sieci drogowo-ulicznej może napotkać wiele problemów, zarówno finansowych, jak i przekształceń w istniejącym zagospodarowaniu. Dlatego konieczne jest prowadzenie wśród mieszkańców działań propagujących i tłumaczących potrzebę zmian.

Stanowiska postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów, zgodnie z podanymi niżej wymaganiami:

- ⇒ dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych na ulicach układu obsługującego; parkowanie na chodnikach należy stopniowo ograniczać wyłącznie do miejsc wyznaczonych; zaleca się trwałe oddzielenie powierzchni przeznaczonych dla pojazdów od pieszych,
- ⇒ parkowanie związane z kompleksami usługowymi, ruchem turystycznym i rekreacyjnym powinno spełniać następujące warunki:
 - lokalizacja parkingu powiązana z terenami usług i handlu, a także sportu i rekreacji, tras rowerowych, szlaków pieszych,
 - powierzchnia parkingu – na co najmniej 20 stanowisk postojowych, lecz nie więcej niż 50 stanowisk, z wyjątkiem parkingu w rejonie dworca PKP przy ulicy Dworcowej, gdzie dopuszcza się do 80 stanowisk postojowych,
 - nawierzchnia parkingu – preferowana przepuszczalna,
 - wyposażenie parkingu: miejsca piknikowe (stoły, ławy), docelowo – sanitariaty,
 - wydzielenie w ramach parkingu miejsc dla obsługi turystów, tj. małej gastronomii, drobnego handlu, pamiątkarstwa, wypożyczalni sprzętu sportowego, np. rowerów,
- ⇒ w ramach planowanych parkingów należy przewidzieć stanowiska dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
- ⇒ przy obiektach usługowych, usług sportu i rekreacji oraz produkcyjnych należy przewidzieć też miejsca postojowe dla rowerów,
- ⇒ parkowanie samochodów ciężarowych i autobusów powinno odbywać się w strefach zewnętrznych jednostek urbanistycznych; preferowany jest teren naprzeciw oczyszczalni ścieków przy ul. P. Mocka, wskazanie takich miejsc należy określić odrębnym opracowaniem (m.in. planem miejscowym).

5.2. Układ kolejowy:

- ⇒ przebudowa i modernizacja linii kolejowej E-59 do prędkości 160 km/h docelowo do 200 km/h⁷⁷,
- ⇒ modernizacja przejazdów kolejowych w ciągu: ul. Poznańskiej – ul. A. Wodziczki i Dworcowej (przy dworcach kolejowych),
- ⇒ organizacja i budowa przejścia w ciągu ulic A. Fiedlera – A. Mickiewicza – M. Kopernika,
- ⇒ dopuszczenie lokalizacji bezkolizyjnego przejścia lub przejazdu przez tory kolejowe w ciągu ul. 3 Maja i ul. Kościelnej,
- ⇒ uznanie lokalnego transportu kolejowego jako atrakcyjnej alternatywy dla ruchu kołowego,
- ⇒ wprowadzenie do obsługi ruchu pasażerskiego lekkiego taboru kolejowego,
- ⇒ pożądana restytucja lokalnego połączenia kolejowego na linii do Osowej Góry,
- ⇒ ewentualne wykorzystanie torów kolejowych do Osowej Góry dla ruchu turystycznego drezynami.
- ⇒ bocznicę kolejową jako elementy związane z obsługą przyległych terenów; uzasadnienie ich utrzymania, ewentualnej likwidacji lub budowy, winno wynikać z zamierzeń zarządcy związanych z ich wykorzystaniem.

W przypadku, gdy PKP PLK przystąpi do modernizacji linii kolejowej E59, istotne będzie przedsięwzięcie przez inwestora odpowiednich środków ochrony przed hałasem dla tych terenów miasta Puszczykowa, Puszczykówka i Niwki, które znajdują się w strefie potencjalnego ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego trasy. W ramach działań, które w tym przypadku mogłyby mieć zastosowanie wymienić można:

- wprowadzenie nowoczesnych technologii, w tym szyn bezстыkowych, szlifowanie szyn, dylatacje podtorza oraz nowoczesny tabor kolejowy,
- zastępowanie jednopoziomowych skrzyżowań z układem komunikacyjnym drogowym skrzyżowaniami dwupoziomowymi – dzięki czemu, oprócz poprawy płynności i bezpieczeństwa ruchu samochodowego i kolejowego będzie można wyeliminować konieczność stosowania dokuczliwych akustycznie kolejowych ostrzegawczych sygnałów dźwiękowych,
- przegrody przeciwhałasowe,
- zastosowanie zasad akustyki budowlanej i architektonicznej.

W przypadku zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowej należy uwzględnić przepisy odrębne ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.⁷⁸

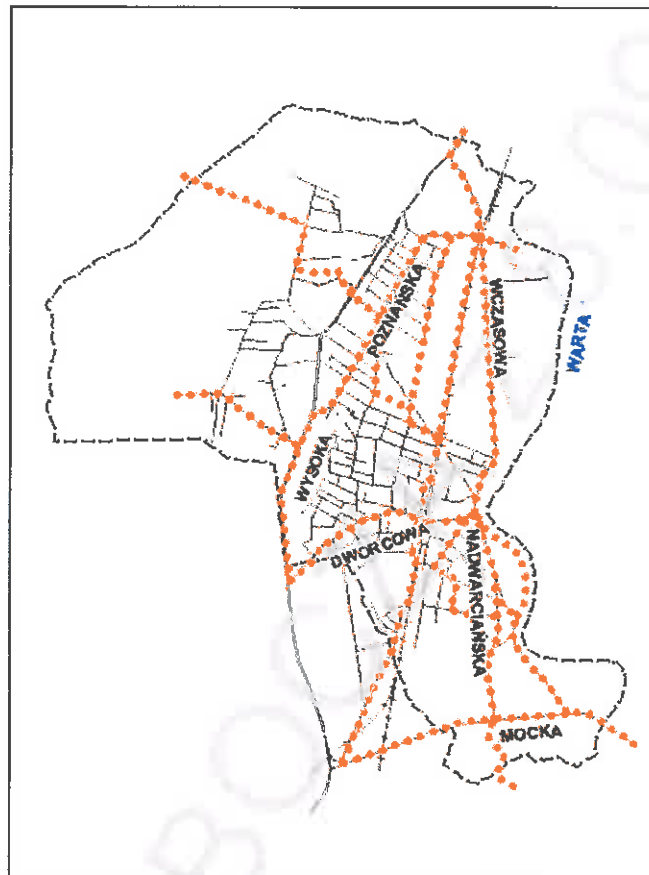
⁷⁷ Modernizacja linii kolejowej stanowi zadanie ponadlokalne, rządowe zapisane planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, z uwagi na to, że linia kolejowa E59 włączona jest do kolejowej transeuropejskiej sieci transportowej TEN-T (ang. – TransEuropean Network – Transport), rozpoczęta 2013 r. – I faza dostosowanie linii do 160 km/h, II faza – 200 km/h (nie wcześniej niż w 2020 r.).

5.3. Drogi piesze i ścieżki rowerowe:

- ⇒ każde komunikacyjne opracowanie projektowe powinno ustosunkowywać się do sposobu rozwiązania ruchu pieszego i rowerowego (wraz z ich infrastrukturą) z uwzględnieniem segregacji ruchu rowerowego od pieszego,
- ⇒ przy przebudowie, rozbudowie lub budowie układów drogowo-ulicznych należy minimalizować potencjalne kolizje w miejscach styku ruchu pieszego i rowerowego z innymi użytkownikami dróg,
- ⇒ priorytet dla ruchu pieszego i rowerowego realizowany przez zakładanie wysepek, pasów dla pieszych i rowerzystów, przejść z wzbudzaną lub ostrzegawczą sygnalizacją świetlną w celu zwiększenia bezpieczeństwa i komfortu ruchu,
- ⇒ budowa tunelu dla ruchu pieszego i rowerowego w przedłużeniu ul. Kościelnej pod linią kolejową E-59,
- ⇒ oznakowanie i podział dróg rowerowych stosownie do pełniących funkcji:
 - ścieżki rowerowe rekreacyjne, w powiązaniu z Wielkopolskim Parkiem Narodowym stacja Puszczykowo – Jezioro Jarosławieckie poprzez trasy w ulicach Poznańska, Źródłana, Przecznicza, Cicha;
 - ścieżka rowerowa rekreacyjna, w powiązaniu z Wielkopolskim Parkiem Narodowym stacja Puszczykówko – Jezioro Jarosławieckie poprzez ulicę Jarosławską,
 - wydłużenie trasy rowerowej Poznań – stacja Puszczykówko w kierunku Kórnik; wyznaczenie nowych odcinków trasy w ulicach: Dworcowej, Nadwarciańskiej, Niwka Stara i przez most na rzece Warcie (wzdłuż drogi 431),
 - ścieżki rowerowe zapewniające obsługę miasta i łączące trasy turystyczne – wybrane przebiegi definiowane rysunkiem;
 - w ul. Dworcowej od stacji kolejowej Puszczykówko (w kierunku Jezior),
 - na przedłużeniu ul. Nadwarciańskiej i przez Kanał Mosiński (w kierunku Krajowa),
 - w ul. A. Wodźniczki (łączącej ścieżkę w kierunku Łęczycy z trasą turystyczną Poznań – Puszczykówko w drodze nr 430 (odcinek: północna granica miasta – ul. Poznańska).
 - w ul. Poznańskiej,
 - wzdłuż ulicy Jarosławskiej,
 - wzdłuż ul. P. Mocka
 - w ul. Kosynierów Miłostawskich - Kraszewskiego - Niwka Stara,

⁷⁶ Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94

- wzdłuż ul. 3 Maja, który łączy się z istniejącą ścieżką rowerową wzdłuż ul. Rzeczpospolitej Mosińskiej w Mosinie,
- wzdłuż ul. Podleśnej - Powstańców Wlkp. – Chrobrego,
- w ul. Niwka Stara – Zakole Warty.



mapka: istniejące i planowane ścieżki rowerowe

5.4. Droga wodna:

Uznaje się potrzebę odbudowy i wykorzystania drogi wodnej na rzece Warcie dla komunikacji pasażersko-wycieczkowej (np. tramwaj wodny, stateczki wycieczkowe) i uprawiania sportów wodnych (np. kajakarstwo, wioślarstwo).

Podjęto działania aktywizujące tereny nadrzeczne wraz z zapewnieniem niezbędnej infrastruktury dla jego funkcjonowania, w stopniu określonym przez przepisy ustawowe, w tym lokalizacja przystani wodnej. Działania te kontynuowane powinny być we współpracy z innymi gminami nadwarciańskimi aglomeracji poznańskiej, z uwzględnieniem ochrony obszarów Natura 2000.

6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

6.1. Zaopatrzenie w wodę

Z punktu widzenia gospodarki wodnej do najważniejszych zadań na terenie miasta Puszczykowa należy ochrona zasobów wodnych związanych z doliną Warty. W związku z udokumentowaniem na tym terenie dużych zasobów wodnych, o dobrej jakości, obszar doliny Warty powinien podlegać szczególnej ochronie zgodnie z wytycznymi Ramowej Dyrektywy Wodnej.⁷⁹

System zaopatrzenia w wodę miasta Puszczykowa włączony do systemu aglomeracji poznańskiej w chwili obecnej i w okresie perspektywnym zabezpiecza potrzeby miasta w tym zakresie (ujęcie komunalne Mosina – Krajkowo). Zaopatrzenie w wodę zapewnione jest pod względem jakościowym jak i ilościowym.

Na terenie Puszczykowa planowana jest budowa wodociągowej magistrali Centralnej która połączy istniejące magistrale wodociągowe 2 x 1400mm w Puszczykowie z przepompownią wody w Poznaniu przy ulicy Koronnej. Przebieg ten pokazano na rysunku Studium.

Przewiduje się też w Puszczykowie dalszą rozbudowę lokalnej sieci wodociągowej na terenach dotychczas niezainwestowanych, a przeznaczonych pod zabudowę.

6.2. Kanalizacja sanitarna i deszczowa

Oczyszczalnia ścieków w Puszczykowie, przeznaczona jest dla Mosiny i okolicznych miejscowości oraz Puszczykowa. Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr XVIII/300/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. wyznaczyło aglomerację Mosina – Puszczykowo, obejmującą swym zasięgiem oprócz Puszczykowa, także tereny w mieście Mosina oraz wsie w gminie Mosina i w gminie Brodnica.⁸⁰ Planowana jest obecnie modernizacja oczyszczalni ścieków, mająca na celu zwiększenie przepustowości oczyszczalni do 6.000 m³/dobę. Docelowo cały obszar zurbanizowany Puszczykowa przewiduje się podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.

Kompleksowego i systematycznego rozwiązania wymaga odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych – dróg publicznych, placów oraz parkingów i odprowadzanie po oczyszczeniu do odbiorników (zbiorniki retencyjne, kanalizacja deszczowa – rowy otwarte i kanały deszczowe). Na terenach usługowych w zależności od warun-

⁷⁹ Mapa głównych zbiorników wód podziemnych skala 1: 500 000. Państwowy Instytut Geologiczny. Zakład Hydrogeologii i Geologii Inżynierskiej Warszawa 2000 r.

⁸⁰ Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 13 lutego 2012 r. poz. 918.

ków, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych można następować w indywidualny sposób lub poprzez odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej. Natomiast na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową należy dążyć do maksymalnego retencjonowania wód opadowych i roztopowych z możliwością wtórnego ich wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych.

6.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Nie przewiduje się w obszarze miasta budowy sieci elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć.

Kierunki zagospodarowania miasta uwzględniają dostęp terenów do sieci elektroenergetycznej i możliwości zasilania nowych odbiorców.

Planuje się rozbudowę sieci magistralnych średnich napięć, oraz budowę i modernizację sieci rozdzielczych średniego i niskiego napięcia wraz z budową nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Celowe byłoby kablowanie linii elektroenergetycznych, zwłaszcza w miejscach kolizji z istniejącą i projektowaną zabudową. Na etapie planów miejscowych konieczne jest uwzględnienie pasa ochronnego wolnego od zabudowy w odległości:

- 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej linii 0,4 kV,
- 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

Liczba stacji średniego napięcia i powiązanie ich z istniejącą siecią elektroenergetyczną musi być ustalona w planach zagospodarowania przestrzennego, bowiem zgodnie z zapisem art. 7 ust. 1 i 16 ust.1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. „Prawo energetyczne” (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.) przedsiębiorstwa energetyczne mają obowiązek zapewnić realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci w tym przyłączy odbiorców. W związku z tym miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy w miarę potrzeb wyznaczyć niezbędne tereny dla lokalizacji stacji transformatorowych oraz należy rezerwować odpowiednie pasy terenów wolne od zabudowy i przeszkód terenowych na obszarze istniejących i projektowanych dróg publicznych dla prowadzenia sieci elektroenergetycznych.

Przyszłościowe zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie na podstawie warunków technicznych przyłączenia do wspólnej sieci elektroenergetycznej, ustalonych przez gestora sieci.

6.4. Zaopatrzenie w gaz

Źródłem zaopatrzenia w gaz dla odbiorców w Puszczykowie jest stacja redukcyjno-pomiarowa I-go stopnia zlokalizowana przy ulicy P. Czajkowskiego w Mosinie.

Paliwem najmniej szkodliwym dla środowiska, w stosunku do innych konwencjonalnych (węgiel, olej opałowy), jest gaz ziemny. Celowe jest systematyczne zwiększanie ilości odbiorców ogrzewających budynki gazem ziemnym. Sieć gazowa doprowadzona jest do wszystkich gospodarstw na terenie miasta, co z punktu widzenia ochrony środowiska jest bardzo korzystna. Jednak ilość odbiorców zależna będzie od konkurencyjności gazu jako paliwa z innymi nośnikami energii.

6.5. Telekomunikacja

W Studium przewiduje się:

- 1) lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach, w tym budowę rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej;
- 2) objęcia obszaru miasta zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej;
- 3) rozwoju systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w mieście.

Stacje telefonii komórkowej i inne instalacje radiokomunikacyjne mogą być lokalizowane przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z uwzględnieniem ochrony przyrody i krajobrazu (np. zastosowanie stosownej formy architektonicznej czy maskowania obiektu) oraz ochrony przed negatywnym oddziaływaniem promieniowania elektromagnetycznego na ludzi.⁸¹

6.6. Gospodarka odpadami

Od 1 stycznia 2012 r. obowiązują zmienione przepisy *ustawy dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach*⁸². Wprowadzają one od 1 lipca 2013 r. obowiązek na gminy prowadzenia gospodarki odpadami. Puszczykowo należy do Związku Międzygminnego Centrum Zagospodarowania Odpadów SELEKT. Jednostka ta w imieniu mia-

⁸¹ *ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych* (Dz. U. Nr 106, poz. 675 z późn. zm.), *rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów* (Dz. U. Nr 192, poz. 1883), w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t. konieczne jest dodatkowo zgłoszenie ich do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – zgodnie z § 2 ust. 2 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych* (Dz. U. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.)

⁸² Dz. U. z 2012 r. poz. 391 – tekst jednolity ogłoszony 11 kwietnia 2012 r.

sta organizować będzie odbiór i zagospodarowanie odpadów, które kierowane będą do sortowni w Piotrowie (gm. Czempin).

6.7. Niekonwencjonalne i odnawialne źródła energii

Realizując politykę ekologiczną państwa Miasto powinno wspomagać korzystanie z niekonwencjonalnych, odnawialnych źródeł energii jak kolektory słoneczne⁸³, pompy wodne, biomasę itp. Mimo, że na działkach prywatnych zainstalowanych jest kilka wiatraków, ze względu na ochronę krajobrazu i przyrody (obszar specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Rogalińska”) oraz położenie dużej części miasta w zasięgu tras nalołów lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny, nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie Puszczykowa.

W granicach miasta Puszczykowa nie wskazuje się obszarów, na których możliwa byłaby lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) o mocy przekraczającej 100 kW. Potencjalnym obiektem, gdzie mogłyby być umieszczone ogniwa fotowoltaiczne jest szpital.

7. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

7.1. Ochrona użytków rolnych i zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne

Nie przewiduje się zmiany arealu łąk i pastwisk, obecnie stanowi on około 3% powierzchni miasta. Natomiast grunty rolne (około 10% pow. miasta) w większości wskazuje się jako tereny pod zabudowę. W związku z wejściem w życie dnia 1 stycznia 2009 r. *ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*,⁸⁴ nie dotyczy ich wymóg uzyskania zgody Marszałka Województwa Wielkopolskiego na przeznaczenie ich na cele nierolnicze.

7.2. Ochrona gruntów leśnych i zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Lasy zajmują 49,1 % powierzchni miasta. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody i ustawą o lasach wszystkie grunty leśne w mieście uznaje się za lasy rezerwatowe (lasz WPN – obszary ścisłej lub częściowej ochrony) lub ochronne⁸⁵ (pozostałe lasy). Z uwagi na

⁸³ możliwość dofinansowania w ramach programu „Słoneczna Gmina”

⁸⁴ Dz. U. Nr 237, poz. 1657 - art. 1 pkt 1 (dodanie art. 5b w ustawie jw.)

⁸⁵ art. 15, w szczególności pkt 1, 2 i 7 lit. a *ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach* (Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59 z późn. zm.) oraz art. 9 ust. 1 i ust. 2 *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.)

charakter lasów i położenie w granicach obszaru Natura 2000, nie przewiduje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Sytuacja wyjątkowa, gdy przemawia za tym ważny interes społeczny i publiczny, może dotyczyć tylko lokalizacji liniowych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na warunkach określonych w przepisach prawa.

Wykazane w ewidencji gruntów lasy, które znajdują się na terenach wskazanych w Studium pod zabudowę⁸⁶, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winny być przeznaczone pod lasy. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych inne przeznaczenie tylko w przypadkach:

- 1) gdy stan istniejący jest inny (ewidencyjnie grunt leśny nie stanowi lasu, nie ma lasu, a teren jest zabudowany lub stanowi drogę) i konieczna jest aktualizacja ewidencji gruntów;
- 2) gdy nie jest możliwe prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej, albo gdy las w granicach działek budowlanych zaadaptowany jest jako ogród przydomowy;
- 3) lokalizacji obiektów i urządzeń turystyczno-wypoczynkowych.

Lasy położone w granicach miasta Puszczykowa, a nie należące do Wielkopolskiego Parku Narodowego w miarę możliwości będą przystosowywane dla wypoczynku codziennego mieszkańców (wprowadzanie urządzeń rekreacyjno-turystycznych). Gospodarowanie w lasach ochronnych odbywa się na podstawie operatu urządzeniowego lasu w sposób zapewniający ciągłe spełnianie celów, dla których zostały wydzielone, a w szczególności zachowania trwałości drzewostanów oraz struktury gatunkowej i przestrzennej zgodnej z warunkami siedliskowymi, w kierunku zachowania i powiększania ich bioróżnorodności, odporności na czynniki degradujące i atrakcyjności wypoczynkowej.

8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI ZADAŃ RZĄDOWYCH

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego zapisane zostały wszystkie zadania rządowe i samorządu województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ze wskazaniem obszarów, na których przewiduje się realizację tych zadań.

Zgodnie z *ustawą opizp* w Planie województwa uwzględnia się zadania rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych wpisane do rejestru oraz zadania samorządu województwa zawarte w planach, programach wojewódzkich i innych dokumentach.

⁸⁶ Dotyczy lasów komunalnych i prywatnych, pozostałe należące do Wielkopolskiego Parku Narodowego podlegają ochronie na podstawie *ustawy o ochronie przyrody*.

Komunikacja:

→ drogi wojewódzkie:

- w ramach sieci połączeń I stopnia w Wielkopolsce wyznaczonej dla zapewnienia powiązania Poznania i miast o znaczeniu ponadregionalnym i regionalnym z innymi rejonami kraju, wymieniona jest droga wojewódzka nr 431 gwarantująca powiązanie na odcinku Mosina – Kórnik z drogami ekspresowymi S-5 i S-11
- w ramach sieci połączeń komunikacyjnych II stopnia wyznaczonej dla powiązania miast o znaczeniu regionalnym i ponadlokalnym województwa wielkopolskiego, wymieniona jest droga wojewódzka relacji Mosina-Poznań nr 430
- główne działania w zakresie sieci połączeń I i II stopnia będą się koncentrować na przebudowie tych dróg wojewódzkich pod kątem podniesienia ich standardu do odpowiadającego warunkom europejskim, w tym przewidziane do zmiany klasyfikacji z dróg klasy głównej G do klasy głównej ruchu przyspieszonego G/P.

→ komunikacja kolejowa:

- modernizacja linii kolejowej do prędkości eksploatacyjnej pociągów 160 km/h (docełowo – 250 km/h)⁸⁷ w ramach modernizacji podstawowych linii, mających zasadnicze znaczenie dla powiązań międzynarodowych, w tym linii E59 Szczecin – Poznań – Wrocław, ww. trasa jest linią AGC, objętą umową o międzynarodowych połączeniach sieci kolejowych,⁸⁸
- większe wykorzystanie transportu szynowego dla przewozów pasażerskich i włączenie go w system komunikacji miejskiej Poznania,

→ żegluga śródlądowa:

- lepsze przystosowanie Warty dla celów turystycznych i pasażerskich,

Gospodarka wodna i ochrona wód:

- realizacja zadań wynikających z „Programu Warta” mających na celu zagospodarowanie rekreacyjne nadwarciańskich gmin

Ochrona przyrody:

- wytypowanie Wielkopolskiego Parku Narodowego do obszarów europejskiej sieci ekologicznej NATURA 2000 pod nazwą Wielkopolski Park Narodowy ze względu na bogactwo roślin naczyniowych, stanowiska rzadkich i zagrożonych gatunków roślin, bogactwo awifauny,
- wytypowanie Doliny Warty Śrem-Rogalinek (kod obszaru PL0000K43) w ramach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego do obszaru specjalnej ochrony (OSO) na podstawie Dy-

⁸⁷ w studium uwzględnia się tylko prędkość 160 km/h, zgodnie z wnioskiem PKP do Studium, uwzględnienie prędkości 250 km/h wiązałoby się z likwidacją przejazdów jednopoziomowych przez tory kolejowe w Puszczykowie (ul. Wczasowa) i Puszczykówku (ul. Dworcowa)

⁸⁸ Linia kolejowa E59 włączona jest do kolejowej transeuropejskiej sieci transportowej TEN-T (ang. – TransEuropean Network – Transport).

rektywy Ptasiej (w sprawie ochrony dzikich ptaków); obszar obejmuje ostoję ptasią Srem-Rogalinek K-43 (gm. Mosina, Kórnik).⁸⁹

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego obejmuje ochroną nie tylko elementy środowiska przyrodniczego i środowiska kulturowego, które już dziś chronione są na podstawie przepisów szczególnych, ale również te dobra, które wymagają zabezpieczenia przed degradacją, by mogły przetrwać i służyć przyszłym pokoleniom. Ich ochrona wymaga bądź poszerzenia wykazów obszarów i obiektów chronionych, bądź rozszerzenia i uzupełnienia obowiązujących przepisów lub też objęcia ich ochroną na podstawie specjalnych zapisów w prawie lokalnym.

W zakresie ochrony obszarów o specjalnych walorach szczególnej ochrony wymagają:

- ⇒ Wielkopolski Park Narodowy,
- ⇒ obszar strefy ochronnej ujęcia wody dla m. Poznania w rejonie Mosina – Krajkowo (gm. Mosina i Puszczykowo),
- ⇒ obszary czwartorzędowych zbiorników wodonośnych największej zasobności:
 - Pradolina Warszawsko-Berlińska GZWP Nr 150,
 - Wielkopolska Dolina Kopalna GZWP Nr 144.

W ramach celów ponadlokalnych w zakresie opieki zdrowotnej przy Niepublicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej – Szpitala im. Prof. Stefana Tytusa Dąbrowskiego działa Szpitalny Oddział Ratunkowy wyposażony w nowoczesne lądowisko dla śmigłowców Lotniczego Pogotowia Ratunkowego, mogące obsłużyć co najmniej cały region poznański.⁹⁰

9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

W Studium wskazuje się obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i dla realizacji zadań własnych miasta .

Miasto, co wynika z jego zadań własnych, powinno zapewnić mieszkańcom przede wszystkim odpowiedni poziom usług oświaty (szkoły podstawowe, gimnazja, przedszkola), opieki społecznej i usług opieki zdrowotnej, wspomagany ewentualnie siecią placówek niepublicznych.

Na co najmniej najbliższe lata powinna wystarczyć dotychczasowa baza oświatowa. Wprowadzona w 2009 r. reforma szkolnictwa i oświaty (rozpoczęcie nauki szkolnej dla dzieci od lat sześciu) nie powinna znacząco wpłynąć na problemy lokalowe w tej dziedzinie. Osob-

⁸⁹ W zakresie ochrony przyrody cele zrealizowane – obszary mające znaczenie dla Wspólnoty Europejskiej projektowanych specjalnych obszarów ochrony siedlisk, zatwierdzonych przez Komisję Europejską obszar Natura 2000 „Ostoja Wielkopolska” PLH300010 i „Rogalińska Dolina Warty” PLH300012, a także obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Ostoja Rogalińska” PLB300017, Dolina Warty w opracowaniach do projektu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa Wielkopolskiego zakwalifikowana jest także jako obszar ważny dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji - jednostka 32 „Ostoja Rogalińska”

⁹⁰ Wpisane oficjalnie do Ewidencji Lądowisk w Polsce 24 stycznia 2011 r.

nym zadaniem jest potrzeba modernizacji budynków szkół podstawowych i gimnazjów w oparciu o długofalowy program w tym zakresie. W przypadku rozbudowy obiektów, także o salę sportową, może ona mieć miejsce w granicach terenów obecnie użytkowanych i przeznaczonych na te cele. W Studium nie wskazuje się osobno nowych terenów pod lokalizację szkół publicznych.

W związku z rosnącą liczbą mieszkańców w wieku poprodukcyjnym i pogłębiającym się wskaźnikiem starości demograficznej wzrosną zadania własne miasta związane z opieką społeczną nad ludźmi starszymi. Łączy się to nie tylko ze specyficzną opieką lekarską (gerontologia), ale także zapewne ze zwiększonym zapotrzebowaniem na opiekunów społecznych i miejsca w domach opieki.

Wskazane w Studium inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmują obszary, na których będą realizowane:

- 1) w zakresie infrastruktury transportowej:
 - ⇒ dalsze wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa i utrzymywanie tych dróg,
 - ⇒ przystosowanie ww. dróg do dróg o wyższych parametrach; rozbudowa i przebudowa dostosowująca parametry dróg do zwiększonego obciążenia ruchem (również jako zadanie ponadlokalne).
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - ⇒ gazyfikacja kolejnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w oparciu o realizację sieci gazowej dystrybucyjnej,
 - ⇒ sukcesywna budowa sieci kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie z podłączeniem do oczyszczalni ścieków w Puszczykowie.
- 3) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony przed powodzią:
 - ⇒ budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę – sieci wodociągowej,
 - ⇒ ochrona przeciwpowodziowa: budowa jazów, utrzymanie naturalnej terasy zalewowej Warty (również jako zadanie ponadlokalne);
- 4) w zakresie ochrony nieruchomości stanowiących dobra kultury: ochrona zabytkowych obiektów;
- 5) w zakresie budowy i utrzymywania pomieszczeń dla administracji, publicznej oświaty, służby zdrowia i opieki społecznej:
 - ⇒ utrzymuje się istniejące obiekty,
 - ⇒ nie wskazuje się lokalizacji nowych obiektów dla celów publicznych, w przypadku konieczności realizacji nowych obiektów administracji (np. nowej siedziby Urzędu Miasta) i infrastruktury społecznej, mogą one być sytuowane na terenach usługowych, mieszkaniowo-usługowych i warunkowo mieszkaniowych;

6) w zakresie zakładania i utrzymywania cmentarzy oraz ochrony miejsc pamięci narodowej:

- ⇒ zakłada się, że na istniejącym cmentarzu na obszarze miasta Puszczykowo, o ile przepisy odrębne na to pozwalają, powinny nadal odbywać się pochówki tradycyjne,
- ⇒ dopuścić należy możliwość lokalizacji na cmentarzu także kolumbariów lub wyznaczenie kwater dla pochówków w urnach,
- ⇒ nie przewiduje się lokalizacji nowych cmentarzy;

7) w zakresie ochrony zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody: ustanawianie uchwałą Rady Miasta pomników przyrody i użytków ekologicznych.

10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 m² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

10.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W granicach miasta Puszczykowo nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

10.2. Obszary wymagające scaleń i podziałów

W Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziału nieruchomości.

Dla racjonalnego gospodarowania gruntami, zaleca się jednak korzystanie z zapisu art. 98b. ust. 1. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁹¹: „Właściciele albo użytkownicy wieczysti nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie mogą złożyć zgodny wniosek o ich połączenie i ponowny podział na działki gruntu, jeżeli przysługują im jednorodne prawa do tych nieruchomości.”

⁹¹ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz.651 z późn. zm.

10.3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²

W Studium wskazuje się tylko jeden nowy obszar – teren U przy ul. P. Mocka, na których możliwa byłaby lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m². Dopuszcza się tam obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m² i powierzchni zabudowy nie większej niż 2000 m².

Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² na terenach U przy ul. Poznańskiej (Centrum – Rynek) oraz w rejonie ul. Topolowej).

Uwarunkowania przyrodnicze, społeczne, funkcjonalno-przestrzenne i komunikacyjne wykluczają w Puszczykowie lokalizację innych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

10.4. Obszary przestrzeni publicznych

Obszar „przestrzeni publicznej” rozumiany jest wg ustawy opizp jako obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

W Studium wyznaczono wyłącznie obszary przestrzeni publicznej istotne dla całego miasta, do których należą:

- ⇒ centrum miejscowości Puszczykowo, w tym przede wszystkim Rynek,
- ⇒ główne ciągi piesze oparte na istniejących ciągach spacerowych, kulturowych i handlowych,
- ⇒ ciągi rekreacyjne, do których należą także szlaki turystyczne,
- ⇒ Zakole Warty.

Powyższe przestrzenie publiczne, tworzą system powiązań pieszo-rowerowych.

W szczególności centrum miejscowości Puszczykowo pełnić będzie rolę przestrzeni publicznej sprzyjającej tworzeniu więzi społecznych, dzięki skupieniu usług ponadlokalnych i lokalnych, kulturalnych, oświatowych, handlowo-gastronomicznych, sportowo-rekreacyjnych.

Działania w zakresie kształtowania omawianego systemu powinny dotyczyć:

- podniesienia walorów przestrzennych,
- wzbogacenia programu funkcjonalnego (z koncentracją usług o charakterze obsługi turystycznej),

- zadbania o sferę estetyczną ciągów pieszych poprzez przeprowadzenie rewaloryzacji lub renowacji historycznych budynków i lokalizację nowych obiektów spójnych i nawiązujących do zabudowy istniejącej,
- wprowadzenia jednorodnej formy zagospodarowania o najwyższej jakości dla poszczególnych elementów składowych systemu przestrzeni publicznych, organizacja w odbiorze powinna być spójna i ciągła (posadzka, przekrój ulicy, wspólne elementy małej architektury, zieleni, oświetlenia itd.);
- reorganizacji parkowania przy ulicach, w celu poszerzenia przestrzeni przechodnia,
- organizacji parkingów dla turystów.

1. Na obiór przestrzeni publicznej znaczenie mają też ogrodzenia sytuowane od strony dróg publicznych. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń betonowych i żelbetonowych oraz ogrodzeń pełnych i o wysokości większej niż 1,6 m.

11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są to przede wszystkim obszary, wskazane jako rozwojowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, a także sportu i rekreacji.

Z uwagi na położenie użytków rolnych w granicach miasta, nie ma tu zastosowania przepis dotyczący uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.⁹²

W stosunku do gruntów leśnych, w Studium nie wskazuje się obszarów wymagających zmiany tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Zmiana taka może dotyczyć incydentalnych sytuacji pojedynczych działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako leśne, a stanowiących działki zainwestowane (aktualizacja ewidencji gruntów) lub lokalizacji inwestycji liniowych celu publicznego (drogi, sieci infrastruktury technicznej) czy turystyczno-wypoczynkowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi dokonane to może być w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskania stosownej zgody odpowiednio Marszałka Województwa Wielkopolskiego lub Ministra Środowiska⁹³.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego służy kształtowaniu polityki przestrzennej oraz tworzenia ładu przestrzennego z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju. W oparciu o nie, samorząd w zależności od bieżących potrzeb oraz możliwości finansowych materializować będzie ustaloną w Studium politykę w postaci

⁹² art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.)

⁹³ art. 7 ust. 1, 2 pkt 2 i 5, ust. 3 ustawy jw.

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Bieżące potrzeby i możliwości określone budżetem samorządu, a także oczekiwania społeczności lokalnej co do rozwoju miasta, stanowiąc będą przesłanki dla określenia zasięgu opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

12. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W granicach miasta Puszczykowa, wzdłuż doliny Warty, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zasięg ich wyznaczony jest rzędną 61,24 m n.p.m. w rejonie mostu na Warcie w rejonie Rogalinka (gm. Mosina) i rzędną 60,11 m n.p.m. przy północnej granicy miasta, na styku z wsią Łęczyca (gm. Komorniki). W ich obrębie nie przewiduje się nowego zainwestowania, które miałyby wpływ na utrudnienie przepływu wód powodziowych oraz było narażone na straty wynikające z zalania lub podtopienia. Na terenach zagrożonych powodzią, przy zagospodarowaniu przestrzennym, należy przyjmować rozwiązania projektowe zapewniające utrzymanie swobodnego przepływu wód powodziowych oraz zapewniające bezpieczeństwo mieszkańcom i ochronę ich mienia, a dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić także ograniczenia wynikające z ustawy *Prawo wodne*. W Studium tereny szczególnego zagrożenia powodzią należą do terenów wyłączonych z zabudowy. Gospodarka przestrzenna powinna być ograniczona do zachowania zieleni naturalnej lub wykorzystania tych terenów jako użytków zielonych, zadrzewień łęgowych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową. Tereny zalewowe rzeki Warty należy pozostawić jako otwarte, które w przypadku podniesienia stanu wód będą stanowić bufor bezpieczeństwa dla miasta. Dla istniejących obiektów leżących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczące wprowadzenia ewentualnych zakazów wykonywania robót i czynności, które mogłyby utrudniać ochronę przed zalaniem, jak i takich, które mogłyby spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi.

W granicach miasta zarejestrowano osuwisko obejmujące skarpę wysoczyzny, u której podnóża przebiega ulica Wysoka na odcinku od ulicy Rządowej do Zielonej (nr 0008 wg rejestru). Stabilizację gruntu zapewnia trwała roślinność porastająca skarpe. Natomiast całą strefę zboczową na odcinku od północnej granicy miasta do ulicy Jarosławskiej oraz na południowym skraju miasta zakwalifikowano jako obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych (wg rejestru teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 00032 i 00034).⁹⁴

Strefa zboczowa charakteryzuje się ograniczoną możliwością zainwestowania, zwłaszcza w zakresie sytuowania budynków. Jednak z uwagi na duży popyt na tereny budowlane w

⁹⁴ Rejestr terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie Powiatu Poznańskiego. Hydroconsult Sp. z o.o. St. Dąbrowski z zespołem. Poznań, grudzień 2007 r.

Puszczykowie, ładny krajobraz i ukształtowanie pozwalające na zachowanie izolacji przestrzennej i ciekawe rozwiązania architektoniczne oraz ogrodowe, zbrocze jest zagospodarowywane, a ponadto zmieniane celem zapewnienia dojazdu i umożliwienia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W przypadku sytuowania budynków wymagane są badania geotechniczne podłoża.

13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na obszarze miasta Puszczykowa nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Poza mogącymi występować na całym obszarze miasta przekształceniami wynikającymi ze zmiany przeznaczenia terenów lub uzupełnienia zabudowy, głównymi obszarami przekształceń i rehabilitacji powinny być:

- ⇒ teren zespołu szpitala na Nivce charakteryzujący się zachwianiem skali zabudowy, brakiem walorów architektonicznych i krajobrazowych,
- ⇒ ulica Poznańska na odcinku między ul. Podgórnią a ul. ks. I. Posadzego oraz od ulicy Topolowej do ronda przy cmentarzu, gdzie zakłócony został krajobraz i walory przestrzenne głównej i reprezentacyjnej ulicy miasta, poprzez budowę w latach 60-tych i 70-tych obiektów niedostosowanych do skali i charakteru zabudowy historycznej,
- ⇒ tereny Centrum w rejonie ul. Poznańskiej – Kościelnej (Rynek i tereny sportowo-rekreacyjne przy ul. Kościelnej).

15. TERENY ZAMKNIĘTE

Zgodnie z art. 3 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie dotyczy terenów zamkniętych.⁹⁵

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 15 *ww. ustawy* wskazuje się tylko granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

⁹⁵ teren zamknięty – oznacza teren zamknięty w rozumieniu art. 2 pkt 9 *ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne* (Dz. U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 110, poz. 1189, Nr 115, poz. 1229 i Nr 125, poz. 1363)

Na obszarze miasta Puszczykowa występują tereny zamknięte obejmujące działki ewidencyjne przez które przebiega linia kolejowa:⁹⁶

dz. nr 1444/1	ark. 12	obręb Puszczykowo	– pow. 0,0116 ha
dz. nr 1444/2	ark. 12	obręb Puszczykowo	– pow. 0,0895 ha
dz. nr 1444/4	ark. 12	obręb Puszczykowo	– pow. 0,6289 ha
dz. nr 1444/5	ark. 12	obręb Puszczykowo	– pow. 0,0566 ha
dz. nr 1918/6	ark. 17	obręb Puszczykowo	– pow. 1,2200 ha
dz. nr 1918/7	ark. 17	obręb Puszczykowo	– pow. 0,0400 ha
dz. nr 1918/8	ark. 17	obręb Puszczykowo	– pow. 0,0328 ha
dz. nr 255	ark. 3	obręb Niwka	– pow. 0,5632 ha
dz. nr 256	ark. 3	obręb Niwka	– pow. 0,0084 ha
dz. nr 257	ark. 3	obręb Niwka	– pow. 0,0070 ha
dz. nr 448	ark. 3	obręb Niwka	– pow. 0,4841 ha
dz. nr 449	ark. 3	obręb Niwka	– pow. 0,1154 ha
dz. nr 679	ark. 6	obręb Niwka	– pow. 1,7272 ha
dz. nr 717	ark. 7	obręb Niwka	– pow. 0,3986 ha
dz. nr 718	ark. 7	obręb Niwka	– pow. 2,4276 ha

Łączna ich powierzchnia wynosi 8,2733 ha.

16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W MIEŚCIE

Na terenie miasta Puszczykowa nie występują obszary problemowe w rozumieniu *ustawy opizp*, które wymagałyby wskazania w Studium.

⁹⁶ Uznanie za tereny zamknięte nastąpiło na podstawie decyzji nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury Nr 11, poz. 72 z dnia 14 października 2005 r.)

CZĘŚĆ IV

**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA
USTALEŃ STUDIUM**

1. PODSTAWY PRAWNE, CELE I ZAKRES ZMIANY STUDIUM

1.1. Podstawy prawne i uzasadnienie zmiany Studium

Podstawą opracowania zmiany Studium jest uchwała Nr 76/07/V Rady Miasta Puszczykowa z dnia 14 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa”.

Opracowane dla miasta Puszczykowo Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zostało przyjęte uchwałą Nr 255/98/II Rady Miasta Puszczykowa z dnia 15 czerwca 1998 roku.

Dnia 11 lipca 2003 r. weszła w życie *ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*⁹⁷. Utrzymała ona Studium jako akt gminnej polityki planistycznej o charakterze nienormatywnym, skierowanego w zasadzie wyłącznie do organów gminy. Wprowadziła ona jednak nowe wymagania co do zakresu Studium, a także podniosła jego rangę w kontekście planowania miejscowego w gminie. Bowiem art. 9 ust. 4. *ww. ustawy opizp* wskazuje, że „ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”, a art. 15 ust. 1 „...Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną zgodnie z zapisami Studium.....”, natomiast art. 20 ust. 1, nakłada na organ stanowiący, obowiązek stwierdzenia zgodności ze Studium w brzmieniu „...Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium...”. Wynikające ze Studium lokalne zasady zagospodarowania muszą więc znaleźć potwierdzenie w regulacjach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Otrzymane przez Miasto Puszczykowo indywidualne wnioski o zmianę Studium, a także ustalenia art. 32 *ustawy opizp*, skłoniły Burmistrza do przeprowadzenia oceny aktualności Studium

Zmianie uległy też, od czasu uchwalenia dotychczasowego studium, mające znaczenie w Puszczykowie jako mieście położonym w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego, przepisy *Prawa ochrony środowiska* i *ustawy o ochronie przyrody*.⁹⁸

„Nowe” wymagania co do zakresu Studium określone w art. 10, ustalenia art. 32 i 33 *ustawy opizp*, w tym analiza wniosków o zmianę studium i przeprowadzona ocena jego aktualności, uzasadniają podjęcie uchwały Nr 76/07/V Rady Miasta Puszczykowa z dnia 14 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa”.

⁹⁷ Dz. U. Nr z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.

⁹⁸ *ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2013, poz. 1232) i *ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.)

1.2. Istota i zadania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa

Określone w Studium zasady gospodarowania przestrzenią stanowią wolę władz samorządowych – wytyczają tym samym ich politykę przestrzenną. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w szczególności zaś służyć będzie pobudzeniu rozwoju miasta, ochronie interesów publicznych, redukowaniu konfliktów między użytkownikami przestrzeni, równoważeniu rynku nieruchomości, tworzenia gminnego zasobu nieruchomości, kształtowania przestrzeni publicznych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym (ogólnym). Studium będzie stanowiło podstawę do uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zapisy Studium, z uwagi na skalę opracowania są z natury rzeczy ogólne i na tyle szerokie (elastyczne), aby na etapie planów miejscowych, uwzględniając podstawowe (pierwszorzędne) kierunki rozwoju, zwłaszcza w zakresie zmiany przeznaczenia terenów, przy ustalaniu szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania zachować wymaganą zgodność planów ze Studium.

Elaborat opracowania zmiany Studium składa się z następujących dokumentów:

1. Uchwały Rady Miasta Puszczykowa w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa z załącznikami:
 - 1) załącznik nr 1: rysunek Studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego", w skali 1:10 000;
 - 2) załącznik nr 2: rysunek Studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa – kierunki zagospodarowania przestrzennego", w skali 1:10 000;
 - 3) załącznik nr 3: tekst Studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puszczykowa";
 - 4) załącznik nr 4: rozstrzygnięcie Rady Miasta Puszczykowa o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu Studium, wyłożonego do publicznego wglądu.
2. Dokumentacji formalno-prawnej Studium – teczki zawierającej dokumenty związane z procedurą opracowania Studium.

2. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

2.1. Synteza uwarunkowań

Puszczykowo znajduje się w powiecie poznańskim, w województwie wielkopolskim, w odległości 15 km na południe od centrum Poznania, a od jego południowych granic niepełna 6 km.

Puszczykowo położone jest nad rzeką Wartą w strefie przykrawędziowej Poznańskiego Przełomu Warty, otoczone kompleksami borów sosnowych i lasów mieszanych Wielkopolskiego Parku Narodowego. Przez miasto przebiega linia kolejowa relacji Poznań – Wrocław oraz drogi wojewódzkie nr 430 Poznań – Mosina i nr 431 Kornik – Mosina.

Miasto Puszczykowo w całości położone jest w obrębie przyrodniczych obszarów chronionych. Dotyczy to usytuowania wewnątrz Wielkopolskiego Parku Narodowego, w jego otulinie, w otoczeniu obszarów Natura 2000 („Ostoja Wielkopolska PLH300010, „Rogalińska Dolina Warty” PLH300012, „Ostoja Rogalińska” PLB300017) oraz innych obszarów, które ze względów ekologicznych i krajobrazowych podlegają ochronie. W granicach Puszczykowa do Wielkopolskiego Parku Narodowego należy ok. 800 ha terenu. W otulinie obowiązują zasady ochrony środowiska zabezpieczające Park przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Puszczykowo leży w zasięgu czwartorzędowych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Q_k nr 144 - Doliny Kopalnej Wielkopolskiej i Q_d nr 150 Pradolina Warszawsko-Berlińska.

Otoczenie obszarami wysokiej rangi przyrodniczo-krajobrazowej i ochronnej narzuca specjalne wymogi w polityce przestrzennej miasta i strategii jego rozwoju.

Razem użytki rolne zajmują 207 ha, lasy i grunty zadrzewione 810 ha, tereny zurbanizowane (zainwestowane i przeznaczone do zabudowy) – 558 ha.

Zestawienie rodzajów użytkowania pokazuje specyficzny charakter Puszczykowa, gdzie blisko połowa gruntów zajęta jest przez lasy i zadrzewienia, a tylko jedna czwarta stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W krajobrazie Puszczykowa wyraźnie wyodrębniają się dwie zasadnicze strefy:

A. – dolina Warty, z trzema, łagodnie zaznaczającymi się w krajobrazie poziomami terasowymi: zalewowa, niską i średnią, dno doliny jest prawie płaskie, położone średnio na wysokości od 60,0 - 62,0 m n.p.m.; na terasach nadzalewowych rozwinęła się część środkowa, wschodnia i południowo-wschodnia (Niwka) miasta Puszczykowa.

B. – wysoczyzna morenowa falista i pagórkowata wyniesiona ponad dno doliny 30 – 45 m. Na kulminacji 90,0-105,0 m n.p.m. wysoczyzny leży Stare Puszczykowo,

Tak odmienne jednostki morfologiczne stwarzają różne ograniczenia i możliwości rozwoju przestrzennego miasta.

Terasa zalewowa o wysokości 58-60 m n.p.m., wyłączona jest z zainwestowania. Terasa niska o wysokości przeciętnie 60 m n.p.m., wznosi się około 3-5 m ponad średnią wodę w rzece Warcie. Na terasie niskiej rozwinęło się miasto Puszczykowo (z przyłączonym do niego Puszczykówkiem i Niwką). Terasa średnia o wysokości 61-63 m n.p.m. urozmaicona jest wydmami porośniętymi lasem.

Na stan środowiska w Puszczykowie wpływa z jednej strony pozytywnie – otoczenie lasów, z drugiej strony negatywnie – zjawisko związane z postępującą urbanizacją, także na terenach o bardzo zróżnicowanej rzeźbie.

Przyrodnicze struktury funkcjonalno-przestrzenne i elementy środowiska stanowią ekologiczne uwarunkowania rozwoju, które go ukierunkowują w zakresie funkcji i ograniczają lub stymulują jego tempo.

Specyfika położenia Puszczykowa może stwarzać też atrakcyjną ofertę osiedleńczą dla części mieszkańców Poznania.

Puszczykowo oferuje relatywnie wysoki poziom życia. Wskaźniki mieszkaniowe oraz dostęp do infrastruktury technicznej potencjalnie dla wszystkich mieszkańców, dobra jakość środowiska, zaspokojenie podstawowych potrzeb z zakresu infrastruktury społecznej i usług podstawowych, sytuują miasto w czołówce w województwie wielkopolskim pod względem jakości życia mieszkańców. Położenie w aglomeracji poznańskiej dodatkowo gwarantuje dostęp do usług wyższego rzędu.

Przy formułowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta nawiązano do strategii rozwoju miasta, uwzględniono zasady określone w koncepcji zagospodarowania kraju oraz ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Puszczykowo zaliczone zostało też do Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego obejmującego 45 gmin wraz z Poznaniem, jako jedno z 25 miast. W ramach tego obszaru należy do przestrzeni wewnętrznej („rdzenia”) charakteryzującej się silnymi zjawiskami metropolitalnymi i związkiem z Poznaniem, w szczególności w zakresie powiązań komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych oraz wspólnymi działaniami na rzecz ograniczenia antropopresji na tereny cenne przyrodniczo jak Wielkopolski Park Narodowy oraz obszary Natura 2000.

Puszczykowo nie posiada już wiele przestrzeni rozwojowej, gruntów inwestycyjnych czy znacznych obszarów, które mogłyby być przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne. Z uwagi na wysoką jakość środowiska, atrakcyjny krajobraz, pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną Miasto Puszczykowo posiada korzystne warunki do rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego ekstensywnego wysokim standardzie oraz usług specjalistycznych. Puszczykowo jest miejscowością o charakterze willowym i letniskowym w otocze-

niu obszarów chronionych, dlatego wykluczona jest tu lokalizacja przemysłu. W zabudowie typowo jednorodzinnej rozwijają się natomiast różnego rodzaju usługi. Kolejnym atutem dla dalszego podnoszenia atrakcyjności Puszczykowa jest usytuowanie miasta w pobliżu zjazdu z autostrady A2. Budowa centrum miasta (Rynek) i stworzenie nowego kompleksu budynków usługowych będzie być może miejscem lokalizacji wielu brakujących usług zwłaszcza ze sfery niematerialnej.

Oddzielnym elementem rozwoju usług może być wykształcenie bazy noclegowej oraz obsługi ruchu konferencyjnego związanej silnie z rynkiem poznańskim. Jest to kierunek nie obciążający istotnie środowiska naturalnego oraz wykorzystujący naturalne zasoby Puszczykowa.

Szybka komunikacja drogowa z Poznaniem jest jednym z podstawowych warunków dla zapewnienia rozwoju gospodarczego miasta. Przebudowa skrzyżowań w szczególności na drodze nr 430 i budowa sygnalizacji to zadania, które mogą być realizowane przy współdziałaniu samorządu miasta.

Z punktu widzenia kierunków zagospodarowania niezwykle istotne jest stworzenie przestrzeni publicznych i posiadanie obiektów użyteczności publicznej, gdzie mogłyby się realizować społeczna aktywność jak np. Centrum Miasta Puszczykowa w rejonie ulic Poznańskiej i Kościelnej oraz Zakole Warty.

2.2. Determinanty rozwoju miasta

Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, tj. wszystkich zjawisk przyrodniczych, społecznych, kulturowych, ekonomicznych, przestrzennych, które sprzyjają lub ograniczają realizację celów rozwojowych (strategicznych) – pozwoliła na stwierdzenie, że uwarunkowania przyrodnicze są wiodącymi dla rozwoju Puszczykowa.

Koncepcję oparto na zasadzie, że człowiek i przyroda oraz funkcjonalne, przestrzenne, techniczne i społeczne funkcje miasta tworzą jeden złożony, współzależny i współdziałający system. Na funkcjonowanie tego systemu mają wpływ zależności wynikające z położenia w określonym regionie przyrodniczo-osadniczym i z powiązań systemów technicznych. Dla miasta Puszczykowa determinantami rozwoju są:

- 1) wynikające z regionalnego systemu przyrodniczego:
 - duży potencjał przyrodniczo-krajobrazowy: Wielkopolski Park Narodowy i obszary Natura 2000,
 - zadowalający stan jakości środowiska,
 - istniejące zainwestowanie turystyczne;
- 2) wynikające z położenia miasta w bezpośredniej bliskości Poznania;
- 3) wynikające z ponadgminnego systemu komunikacyjnego;

- dwie stacje kolejowe (Puszczykowo, Puszczykówko) na linii kolejowej relacji Poznań – Wrocław,
 - bliskość do węzła „Dębina” na autostradzie A-2,
 - położenie przy drogach wojewódzkich nr 430 Mosina – Poznań i nr 431 Mosina – Kórnik,
 - położenie przy szlaku wodnym Warty;
- 4) wynikające z historycznych trendów rozwojowych i tradycji wynikające z aktualnej polityki społeczno-gospodarczej kraju i gospodarki wolnorynkowej;
 - 5) atrakcyjność terenów mieszkaniowych, przy jednoczesnym ograniczeniu ich podaży,
 - 6) wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

3. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Celem nadrzędnym w zagospodarowaniu przestrzennym miasta jest zapewnienie właściwego poziomu życia jego mieszkańców (komfortu), poprzez zapewnienie wysokich parametrów zagospodarowania – przestrzennych i środowiskowych, zapewnienie równorzędnego dostępu do usług dla wszystkich mieszkańców, zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej i systemu komunikacyjnego.

W świetle przeprowadzonej diagnozy stanu miasta, a także analizy uwarunkowań przyrodniczych, społecznych, gospodarczych i politycznych oraz uwzględniając dokumenty planistyczne i strategiczne wyższego rzędu ustalono kontynuację dotychczasowej wiodącej funkcji miasta tj. mieszkalnictwo niskiej intensywności z dbałością o ład przestrzenny i jakość przestrzeni publicznych oraz dążenie do uzyskania wyższych standardów zamieszkania, a także zapewnienia wysokiego poziomu usług dla jego mieszkańców z zachowaniem obecnego charakteru Puszczykowa „miasta-ogrodu”.

Jako funkcje uzupełniające rozwijane będą:

- wypoczynek, turystyka, krajoznawstwo – w kierunku tworzenia form sprzyjających „zatrzymaniu” turystów (wypoczynek wakacyjny, urlopowy, a nie tylko weekendowy) oraz rozszerzenia oferty na turystykę ekologiczną (związaną z Wielkopolskim Parkiem Narodowym i obszarami Natura 2000), turystykę biznesową, ośrodki szkoleniowo-konferencyjne, specjalistyczne ośrodki sportowo-rekreacyjne (jeździectwo, tenis, pływanie, gry zespołowe), turystykę wodną,
- usługi lokalne i ponadlokalne z zakresu oświaty, opieki zdrowotnej, administracji, usługi podstawowe dla ludności,⁹⁹

⁹⁹ **usługi podstawowe** - usługi zaspokajające codzienne potrzeby mieszkańców typu usługi administracyjne, biurowe, ochrony zdrowia, bankowości, łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekreacji oraz drobnego rzemiosła usługowego nieuciążliwego, takiego jak zakłady fryzjerskie, krawieckie lub inne o podobnym charakterze.

→ nieuciążliwa działalność gospodarcza zachowująca standardy jakości środowiska określone przepisami prawa i zasady współżycia społecznego.

Ustalone kierunki polityki przestrzennej pozwolą postrzegać Puszczykowo jako atrakcyjne miejsce osiedlenia, charakteryzujące się wysokimi walorami jakościowymi krajobrazu, architektury, przestrzeni, o możliwościach zaspokojenia potrzeb w zakresie oświaty, podstawowej ochrony zdrowia, rekreacji itp., a także np. oferty zatrudnienia oraz jako miejscowość turystyczną.

Nowe tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa mieszkaniowego wskazane są głównie na obszarze Puszczykowa Starego, gdzie w przyszłości może nastąpić pewien przyrost zabudowy mieszkaniowej i mieszkańców. Sytuowanie budownictwa mieszkaniowego przewiduje się także w pozostałej części miasta, na terenach wykorzystywanych do tej pory na inne cele.

Funkcje rekreacyjne i turystyczne mogą być w szczególności lokalizowane na skraju zakola rzeki Warty wzdłuż ul. Nadwarciańskiej.

Dopuszcza się także zachowanie i wprowadzenie nieuciążliwych usług i działalności gospodarczej w obrębie terenów mieszkaniowo-usługowych i warunkowo, a także w ograniczonym zakresie i tylko usługi podstawowe), w obrębie terenów mieszkaniowych. Szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów, będą określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów podane w studium określają dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierają wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W studium wyznacza się tereny, które pozwalają w sposób jakościowy i ilościowy rozwijać strukturę przestrzenną całego miasta. Rozwój miasta, określony w nowych planach zagospodarowania przestrzennego będzie dokonywał się zarówno na terenach już zagospodarowanych, gdzie uzupełniana będzie zabudowa na jeszcze wolnych parcelach, ewentualnie wymieniana będzie zabudowa o niskich standardach użytkowych lub złej kondycji technicznej, oraz na innych obszarach wskazanych w studium.

Dla spełnienia wymienionych celów, miasto Puszczykowo realizować będzie takie priorytety polityki przestrzennej miasta, jak:

- ⇒ ochrona i utrzymanie potencjału przyrodniczego,
- ⇒ dbałość o wysoki stan jakości środowiska,
- ⇒ preferencja dla mieszkalnictwa jako funkcji wiodącej,
- ⇒ uporządkowanie i dbałość o jakość przestrzeni publicznych,

⇒ zaspokajanie potrzeb i rozwój oferty w zakresie turystyki i wypoczynku dla mieszkańców regionu (usługi lokalne i ponadlokalne),

⇒ rozwój usług, na poziomie podstawowym i ponadlokalnym.

W Studium wskazano następujące kierunki w przeznaczeniu terenów::

- ⇒ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku Studium symbolem **M**,
- ⇒ tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej, oznaczone na rysunku Studium symbolem **M/U**;
- ⇒ tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku Studium symbolem **U**, w tym usług inwestycji celu publicznego **U***,
- ⇒ tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku Studium symbolem **US**,
- ⇒ tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku Studium symbolem **ZC**,
- ⇒ tereny zieleni i wód wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku Studium symbolami **ZL** (lasy) i **ZW** (tereny zieleni nieurządzonej, użytki rolne, nieużytki, wody powierzchniowe),
- ⇒ tereny komunikacji drogowej i kolejowej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dodatkowo zróżnicowano w zależności od ich położenia na tereny na Puszczykowie Starym o zdecydowanie ekstensywnym charakterze i tereny w Puszczykowie (Dolnym) i na Niwce o zagospodarowaniu nawiązującym do stanu istniejącego.

W planach miejscowych winny być każdorazowo określone przeznaczenie terenu nawiązujące do ustalonych w Studium wiodących lub dopuszczonych kierunków i zasad zagospodarowania, minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek, wskaźnik intensywności i dopuszczalny procent zabudowy działki, minimalny procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki oraz podstawowe parametry i gabaryty zabudowy, a także dostęp do drogi publicznej i zasady obsługi infrastrukturą techniczną.

W zakresie rozwoju komunikacji w studium wskazuje się na konieczność przebudowy i modernizacji drogi wojewódzkiej nr 430, skrzyżowań i włączeń do tej drogi dróg zbiorczych i lokalnych oraz usprawnienie całego systemu dróg lokalnych i dojazdowych, rozwój transportu kolejowego typu „autobus szynowy”, dróg rowerowych, turystyki i komunikacji wodnej.

W zakresie infrastruktury technicznej rozwój będzie związany z uruchamianiem nowych terenów pod zabudowę.

W Studium wyznaczono też obszary przestrzeni publicznej istotne dla całego miasta, do których należą:

- ⇒ centrum miejscowości Puszczykowo, w tym przede wszystkim Rynek,

- ⇒ główne ciągi piesze oparte na istniejących ciągach spacerowych, kulturowych i handlowych,
- ⇒ ciągi rekreacyjne, do których należą także szlaki turystyczne,
- ⇒ Zakole Warty.

WERSJA ROBOCZA z 8.09.2014r.