

**UCHWAŁA Nr 99/2000/III  
Rady Miejskiej w Puszczykowie  
z dnia 31 stycznia 2000r.**

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania  
przestrzennego terenów położonych wzdłuż torów PKP w Puszczykowie.  
STREFA "A"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r. z późniejszą zmianą), oraz w związku z Uchwałą Nr 32/99/III Rady Miasta Puszczykowa z dnia 28 stycznia 1999 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego, **uchwala się zmianę miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa, przyjętego uchwałą Rady Miasta Puszczykowa Nr 9/94 z dnia 25 kwietnia 1994 roku, zwaną dalej zmianą planu, obejmującą obszar położony wzdłuż torów PKP w Puszczykowie przy ul. Dąbrowskiego, ul. 3 Maja, wg rysunku planu.**

§ 1

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze Puszczykowa, oznaczonym symbolem „A”, którego granice określa rysunek zmiany planu, będący jej integralną częścią, zatytułowany „Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów położonych wzdłuż torów PKP w Puszczykowie” opracowany w skali 1: 1000.

**ROZDZIAŁ I  
Przepisy ogólne**

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
  - wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych zmianą planu,
  - umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych.
  
2. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są :
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , oznaczone na rysunku – Mj,

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – Mj/U,
- 3) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku kL– ulice lokalne,
- 4) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem IT,
- 5) tereny infrastruktury technicznej w zieleni, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem ZP/IT,
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 7) warunki wynikające z właściwości środowiska i jego ochrony.

## ROZDZIAŁ II

### Przepisy szczegółowe

#### § 3

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Mj) ustala się:

- 1) lokalizacje budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolnostojących,
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m w kalenicy dachu,
- 3) dopuszcza się lokalizację budynku garażowego o powierzchni maksymalnej 50 m<sup>2</sup>,
- 4) budynki garażowe należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego lub wolnostojące w linii budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem konieczności zblokowania tej zabudowy, o ile występuje na działkach sąsiadujących i konieczności zapewnienia jednakowych parametrów zabudowy,
- 5) wysokość budynków garażowych do 5m w kalenicy dachu,
- 6) nakazuje się rozwiązanie dachów jako pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe – o równych kątach nachylenia połaci,
- 7) nachylenie połaci dachowych nowych budynków mieszkalnych – 30° do 45°,
- 8) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub innym pokryciem o podobnych walorach estetycznych,
- 9) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
- 10) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 30 %
- 11) minimalną powierzchnię zieleni – 25 % powierzchni całkowitej działki,

#### § 4

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej mieszkaniowo - usługowej (Mj/U) ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizacje ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub nieuciążliwej usługowej lub mieszkaniowej wraz z wbudowanymi usługami nieuciążliwymi,
- 2) zakaz lokalizacji funkcji usługowych uciążliwych emitujących hałas, zanieczyszczenie powietrza i generujących znaczny ruch samochodowy, w szczególności działalności produkcyjnej, rzemieślniczej, składowych, handlu hurtowego, rozrywkowej i podobnych,
- 3) dla działki nr 682 dopuszcza się ponadto lokalizacje funkcji zamieszkiwania zbiorowego,
- 4) wysokość budynków mieszkalnych do 10 m w kalenicy dachu,
- 5) lokalizacja usług (jeśli występuje) w parterach budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące parterowe do 70 m<sup>2</sup>,
- 6) dopuszcza się lokalizację budynku garażowego o powierzchni maksymalnej 50 m<sup>2</sup>,
- 7) budynki garażowe należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego lub wolnostojące w linii budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem konieczności zblokowania tej zabudowy, o ile występuje na działkach sąsiadujących i konieczności zapewnienia jednakowych parametrów zabudowy,
- 8) wysokość budynków garażowych do 5m w kalenicy dachu,
- 9) rozwiązanie dachów jako pochyłe dwu i wielospadowe o równych kątach nachylenia połaci,
- 10) nachylenie połaci dachowych budynków – 30° do 45°,
- 11) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub innym pokryciem o podobnych walorach estetycznych,
- 12) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 m nad powierzchnią terenu,
- 13) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 30%, nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
- 14) minimalną powierzchnię zieleni – 20 % powierzchni całkowitej działki.

## § 5

1. Dla terenów komunikacji – (kL) ustala się:

- 1) istniejące ulice lokalne, oznaczone na rysunku – kL o szerokości w liniach rozgraniczających 12 – 20 m,
- 2) tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych,
- 3) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji,
- 4) wszelkie ulice, place, parkingi i dojazdy o utwardzonych nawierzchniach powinny być wyposażone w system kanalizacji deszczowej.

## § 6

Dla terenów infrastruktury technicznej (IT), oraz terenów infrastruktury technicznej w zieleni (ZP/IT) ustala się:

- 1) lokalizacje stacji transformatorowej, małokubaturowej typu miejskiego na terenie oznaczonym (ZP/IT),
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach wyznaczonych w planie (IT), w liniach rozgraniczających ulic oraz w ramach terenów zieleni,
- 3) dla obiektów urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy,
- 4) na obszarze objętym ustaleniami planu, w szczególności w obrębie ulic dojazdowych ustala się zasadę pierwszeństwa realizacji sieci uzbrojenia technicznego służącego terenom przylegającym do tych ulic, a w miarę możliwości (strefowanie) dopuszcza się realizację innych sieci,
- 5) pasy ograniczonego użytkowania spowodowane przebiegiem infrastruktury technicznej winny być wykupione przez gestorów sieci,
- 6) dla terenu oznaczonego IT po zachodniej stronie ul. 3 Maja dopuszcza się prowadzenie ciągu pieszego, ścieżki rowerowej i realizację małej architektury przy uwzględnieniu przepisów szczególnych.

## § 7

Dla terenów zabudowy (Mj) (Mj/U) ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki budowlane:

- 1) na rysunku przedstawiony jest podział na działki budowlane,

- 2) dopuszcza się inny podział na działki pod warunkiem, że nowowydzielone działki nie będą mniejsze niż 1200 m<sup>2</sup> i spełnią wymagania ustaleń pkt. 3 i 4,
- 3) każda działka budowlana musi mieć bezpośredni wjazd z istniejących lub projektowanych dróg,
- 4) dopuszcza się scalanie dotychczasowych i nowowyznaczonych działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich.

#### § 8

Na terenie objętym zmianą planu zakazuje się lokalizowania:

- 1) obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- 2) obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
- 3) innych obiektów, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości w szczególności z funkcją mieszkaniową,
- 4) mieszkalnych wielorodzinnych,
- 5) ferm hodowlanych,
- 6) wysypisk, wyrobisk, wylewisk, składowisk odpadów technologicznych.

#### § 9

Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem gminnym:

- 1) wodociąg,
- 2) kanalizacja sanitarna – docelowo odprowadzenie do oczyszczalni ścieków,
- 3) sieć energetyczna – skablowana, podziemna,
- 4) sieć telefoniczna – skablowana podziemna,
- 5) sieć gazowa,
- 6) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na obszarach objętych zmianą planu, zezwala się na odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych pod warunkiem ich pełnej szczelności,
- 7) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego,
- 8) podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowiąc będą projekty branżowe,
- 9) ustala się obowiązek gromadzenia odpadów bytowych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji i odprowadzanie ich zgodnie z gospodarką odpadową Miasta.

#### § 10

Ustala się następujące zasady ochrony akustycznej:

1. Podstawowy dopuszczalny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym określają przepisy szczególne.
2. Poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym, wymaga działań, które muszą być realizowane na obszarze wykraczającym poza obszar zmiany planu, oraz działania w obrębie linii rozgraniczających tereny objęte zmianą planu obejmujące:
  - a) realizację ogrodzeń od strony źródeł hałasu jako pełnych (murowanych – tynkowanych lub ceramicznych i drewnianych) do wysokości max. 3,0 m,
  - b) realizację wałów i skarp ziemnych od strony linii kolejowej dla działek z nią sąsiadujących,
  - c) realizację pełnych zadrzewień z podbudową z żywoplotów wzdłuż granic działek,
  - d) usytuowanie wzajemne budynków mieszkalnych i budynków usługowych i pomocniczych (garażowych) tak aby te drugie przesłaniały akustycznie budynek mieszkalny lub mieszkalną jego część,
  - e) należy stosować zasady akustyki urbanistycznej i architektonicznej na etapie sporządzania projektu budowlanego, w szczególności kształtowania bryły budynku, lokalizacji otworów w ścianach itp.
3. W celu zapewnienia wymaganego normami dopuszczalnego poziomu hałasu zewnętrznego w pomieszczeniach należy stosować przegrody budowlane oraz stolarkę drzwiową i okienną o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

#### § 11

Ustala się obowiązek uzgadniania projektów budowlanych dla terenów sąsiadujących z kolejowymi z gestorem linii kolejowej,

#### § 12

Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na teren objęty zmianą planu następuje ze świadomością istniejących uciążliwości akustycznych, w związku z czym ustala się że:

- 1) obecni i przyszli właściciele nieruchomości oraz ich prawni następcy poniosą koszty działań służących ograniczeniu uciążliwości akustycznych zgodnie z ustaleniami zmiany planu i obowiązującymi przepisami,
- 2) właściciele nieruchomości i ich prawni następcy nie mogą zgłaszać roszczeń wobec Miasta, gestora linii kolejowej w przypadku niezaspokojenia ich oczekiwań w zakresie komfortu akustycznego.

#### § 13

Dla nowej zabudowy ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic – w przypadku linii pierzei nowoprojektowanej oraz 7,5 m w przypadku linii pierzei istniejącej, natomiast w przypadku terenów graniczących z linią kolejową wg rysunku zmiany planu.

### ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

#### § 14

Zgodnie z art. 10 ust. 3 art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w zmianie planu po wschodniej stronie linii kolejowej ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości do 30 %.

#### § 15

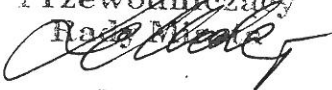
Tracą moc ustalenia uchwały Nr 9/94 Rady Miasta Puszczykowa z dnia 25 kwietnia 1994 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

#### § 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Puszczykowo.

#### § 17

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

Przewodniczący  
Rady Miasta  
  
mgr Ludwik Madej



