

RADA MIASTA  
PUSZCZYKOWA

ul. Wolności 4, Puszczkowo, ul. Podleśna 4  
tel. (011) 8133-172  
e-mail: r.m.puszczkowo.pl

**Uchwała Nr 59/03/IV**  
**Rady Miasta Puszczkowa**  
**z dnia 09.09.2003r.**

**w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w Puszczkowie - rejon ul. Morenowej – część A**

Na podstawie art.7 ust.1 pkt.1, art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001 r Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 10 i art.26 ustawy z dnia 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 Nr 15 poz. 139 z zm.) i art. 85 § 2 ustawy z dn. 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. Nr 80 poz. 717) w związku z § 6 ust.3 pkt.1 i § 9 ust.3 pkt.5 Statutu Miasta Rada Miasta Puszczkowa uchwala co następuje :

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Morenowej - część A - w Puszczkowie , zwany dalej planem.

**I. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2

1. Plan obejmuje fragment Puszczkowa Starego obejmujący teren położony pomiędzy ulicą Morenową a lasem Wielkopolskiego Parku Narodowego , który stanowią działki nr 556/1, 556/2, 555/8 i część działki 555/11.
2. Obszar o którym mowa w ust. 1 położony jest na terenie obrębu geodezyjnego Puszczkowo Stare, arkusz 13.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Celem planu jest zmiana ustaleń dotyczących wielkości działek budowlanych i zasad ich wyznaczania na obszarze przeznaczonym dotychczas, w planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego Puszczkowa Starego z 12.12.1994 r. , pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w części pod usługi z wyznaczeniem niezbędnych ciągów komunikacyjnych, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 4

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,

- 2) teren usług nieuciążliwych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN
- 3) teren zieleni uzupełniającej o funkcji izolacyjnej dla terenów usługowych znajdujących się przy ul. Jarosławskiej (poza obszarem opracowania planu) oznaczony symbolem Z
- 4) tereny urządzeń i dróg komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem KD,
- 5) zasady podziału terenu,
- 6) warunki i zasady kształtowania zabudowy,
- 7) zasady uzbrojenia terenu.

## § 5

1. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica zatwierdzenia planu,
- 2) linie rozgraniczające obszary o różnym sposobie użytkowania,
- 3) oznaczenie frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 4) oznaczenie tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 5) oznaczenie funkcji terenu zgodnie z odpowiednim symbolem,
- 6) oznaczenie miejsc formalnie ważnych wymagających wyróżnienia architektonicznego,
- 7) oznaczenie strefy ochronnej od strony lasu.

## § 6

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie Puszczykowa Starego należy przez to rozumieć plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa Starego zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Puszczykowa Nr 42/94/II z 12.12.1994
2. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Puszczykowa o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 niniejszej uchwały,
4. procencie zabudowy działki - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną pod wszystkimi obiektami oraz utwardzoną powierzchnię placów i dróg łącznie,
5. frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanego budynku od granicy działki od strony ulicy
6. tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanego budynku od granicy terenów leśnych
7. miejscach formalnie ważnych wymagających wyróżnienia architektonicznego – należy przez to rozumieć elementy architektoniczne budynków stanowiące zamknięcie osi widokowych
8. strefie ochronnej od strony lasu – należy przez to rozumieć teren wolny od wszelkiej zabudowy zagospodarowany zielenią

## § 7

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu:

1. zakłada się doprowadzenie wody, prądu, gazu oraz odprowadzenie i utylizację odpadów i nieczystości na warunkach gwarantujących właściwy standard życia i bytu mieszkańców oraz ochronę środowiska zgodnie z obowiązującymi normami;
2. zakłada się odprowadzenie ścieków wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej.

## II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### § 8

1. Na terenach objętych zakresem opracowania planu , oznaczonych w planie Puszczykowa Starego symbolem MN oraz we fragmencie oznaczonym symbolem U pozostawia się dotychczasową funkcję terenu tzn, przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczone również symbolem MN oraz w części pod usługi nieuciążliwe z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczone symbolem U/MN z wyznaczeniem ciągów komunikacyjnych.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych w rysunku planu symbolem MN i U/MN obowiązują następujące zasady podziału terenów na działki budowlane:
  - 1) w pasie położonym wzdłuż granicy lasu - działki o powierzchni min. 3000 m<sup>2</sup>
  - 2) na pozostałym terenie - działki o powierzchni min. 2000 m<sup>2</sup>
3. Na działkach o powierzchni mniejszej niż wymienione odpowiednio w p.2, powstałych z podziałów przeprowadzonych niezależnie od ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego , wprowadza się bezwzględny zakaz zabudowy jakimikolwiek obiektami oraz przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów istniejących.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej ,oznaczonych w rysunku symbolami MN , obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu :
  - 1) obowiązuje zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jednorodzinna,
  - 2) na jednej działce dopuszcza się realizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego
  - 3) ustala się zasadę lokalizacji wszelkich budynków wyłącznie jako wolnostojących - tzn. nie przylegających bezpośrednio do żadnej z granic działki
  - 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się wysokość zabudowy nie wyższą niż 10,5 m w kalenicy dachu od najwyższego poziomu projektowanego terenu przy budynku
  - 5) dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych z wyniesieniem piwnic do 0,5 m ponad najwyższy projektowany poziom terenu przy budynku,
  - 6) dla wszelkiej zabudowy ustala się kąt nachylenia połaci dachowej od 30<sup>0</sup> - 50<sup>0</sup> dla całej bryły budynku - o równym kącie nachylenia połaci dachowych,

- 7) dopuszcza się zastosowanie dachów mansardowych o kątach nachylenia połaci dachowych : nie więcej niż  $60^{\circ}$  i nie mniej niż  $25^{\circ}$
- 8) na działce budowlanej poza obiektem mieszkalnym dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczo - garażowej o powierzchni do  $70 \text{ m}^2$  o wysokości obiektu do 5 m w linii kalenicy dachu, dachu stromym, kąt nachylenia połaci min.  $30^{\circ}$ , o równych kątach nachylenia połaci
- 9) dopuszcza się funkcję usługową w parterach budynków mieszkalnych, związaną z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej
- 10) poza obiektem mieszkalnym i gospodarczo-garażowym nie dopuszcza się lokalizacji żadnych obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów architektury ogrodowej
- 11) ustala się obowiązek nieprzekraczalnej frontowej linii zabudowy w odległości min. 5 m od granicy określonego w planie , od strony ulic KD,
- 12) obowiązuje nieprzekraczalna tylna linia zabudowy wzdłuż lasu w odległości min. 30 m od granicy lasu ,
- 13) ustala się procent zabudowy działki nie więcej niż: 20% ogólnej powierzchni działki
- 14) ustala się procent zagospodarowania działki zielenią urządzoną nie mniej niż 50% powierzchni działki,
- 15) koncepcje projektów architektonicznych należy uzgodnić w Urzędzie Miejskim w Puszczykowie.

5. Na terenie usług nieuciążliwych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonym symbolem U/MN ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach usług nieuciążliwych dopuszcza się realizację funkcji służących realizacji usług turystyki, rekreacji i wypoczynku , w tym również usługi hotelarskie do 100 miejsc noclegowych
- 2) dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej lub usługowo-mieszkaniowej jednocześnie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 p.3
- 3) obowiązek lokalizacji projektowanego budynku usługowo-mieszkalnego w odległości min. 10 m od granicy sąsiedniej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zagospodarowaniem tej strefy zielenią wysoką i niską.

#### § 9

Postuluje się wyznaczenie pasa terenu o szerokości do 15 m przylegającego do tylnej granicy terenu usług ostatniej nieruchomości przy ul. Jarosławskiej (działka nr 593) o charakterze uzupełniającym dla tej nieruchomości bez możliwości zabudowy oraz w części o funkcji mieszkaniowej uzupełniającej w stosunku do działki sąsiedniej.

#### § 10

Dla ogrodzeń posesji ustala się następujące warunki:

- 1) dopuszczalne materiały : cegła , mur tynkowany, kamień, drewno, elementy stalowe , siatka,
- 2) nie dopuszcza się wykonania ogrodzeń jako pełnych
- 3) dopuszczalna wysokość - do 1,9 m od poziomu terenu
- 4) zakazuje się stosowania całkowicie pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych
- 5) dopuszcza się wykonanie podmurówek ogrodzeń pod warunkiem wykonania

otworów w poziomie terenu o powierzchni min. 50 cm<sup>2</sup> co min. 1 m, a nie więcej niż 2 m

## § 12

W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

1. obowiązek zagospodarowania zielenią wysoką i niską nie mniej niż 30% powierzchni każdej z działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
2. obowiązek zagospodarowania głównych ciągów ulic zielenią miejską w formie zieleni niskiej o gatunkach płytkokorzeniących się - zgodnie z rysunkiem planu.

## § 13

W zakresie rozwiązań materiałowych - dla wszystkich obiektów nie dopuszcza się stosowania na zewnątrz elewacji oraz dla pokryć dachowych takich materiałów jak: papa, eternit, płyty z blachy gładkiej, trapezowej, falistej, płyty pilśniowe.

## § 14

Ustalenia dla terenów urządzeń i dróg komunikacyjnych obsługi projektowanego zespołu, oznaczonych w rysunku planu symbolami KD :

1. ustala się pas techniczny pod projektowane ulice KD do łącznej szerokości min. 10 m,
2. jezdnia utwardzona powinna mieć szerokość min. 5 m,
3. ustala się zasadę parkowania pojazdów związanych z użytkowaniem poszczególnych terenów na posesjach właścicieli,
4. projekty techniczne uzbrojenia ulic muszą uwzględniać zasady strefowania według odrębnych przepisów,
5. odprowadzenie wód opadowych z ulic należy zapewnić zgodnie z ustaleniami dotyczącymi infrastruktury technicznej
6. obowiązuje zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych w pasie drogowym.

## § 15

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się co następuje:

1. zaopatrzenie w wodę należy zapewnić poprzez przyłączenie do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej,
2. obowiązek odprowadzenia ścieków – wyłącznie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej
3. odprowadzenie wód opadowych z ulic należy odprowadzić powierzchniowo a docelowo zapewnić poprzez przyłączenie do systemu kanalizacji deszczowej,
4. zasilanie projektowanych działek w energię elektryczną należy zapewnić z istniejących trafostacji poprzez wykonanie linii zasilających poprowadzonych w

- pasach drogowych ulic na warunkach określonych przez właściwe terenowo służby energetyczne,
5. oświetlenie ulic należy zrealizować na niezależnych słupach przy zasilaniu siecią kablową,
  6. obiekty należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci gazowej,
  7. dla celów grzewczych preferuje się energię elektryczną, paliwa gazowe lub płynne lub inne ekologiczne nośniki energii.

### III. USTALENIA KOŃCOWE

#### § 16

Tracą moc ustalenia :

- 1) planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa Starego zatwierdzonego uchwałą Nr 42/94/II z 12.12.1994 Rady Miasta Puszczykowa
- 2) uchwały nr 238/98/II Rady Miasta Puszczykowa z 11.05.98 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa Starego w zakresie zmian zasad i warunków podziału terenów mieszkaniowych
- 3) uchwały Nr 191/2001/III Rady Miasta Puszczykowa z dnia 19.03.2001 w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa Starego z 12.12.1994 w zakresie ustaleń realizacyjnych dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych

dla rejonu objętego zakresem opracowania planu.

#### § 17

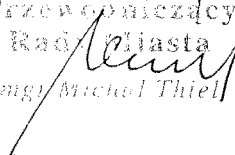
Ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

#### § 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

#### § 19

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miasta  
  
mgr Michael Thiel

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PUSZCZYKOWO - REJON ULICY MORENOWEJ CZĘŚĆ A

SKALA 1:1000

## LEGENDA:

-  GRANICA ZATWIERDZENIA PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - OBOWIAZUJĄCE
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - POSTULOWANE
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U/MN** TERENY USŁUG NIEUCIĄGLYM Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
-  PROJEKTOWANE PODZIAŁY WEWNĘTRZNE
-  NIEPRZEKRACZALNA FRONTOWA LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNA TYLNA LINIA ZABUDOWY
-  ISTNIEJĄCA GRANICA EVIDENCYJNA - OD ADAPTACJI
-  ORIENTACYJNE USYTŁOWANIE OBIEKTU PODSTAWOWEGO OZNAKI
-  STREFA OCHRONNA OD STRONY LASU - Z ZAKAZEM WSZELKIEJ ZABUDOWY
-  TERENY URZĄDZENI CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH
-  CIĄG KOMUNIKACJI Z URZĄDZENIAMI ENERGETYCZNYMI
-  KIERUNKI POŁĄCZEN Z ISTNIEJĄCYM UKŁADEM KOMUNIKACYJNYM
-  TEREN ZIELENI
-  MIEJSCA FORMALNIE WAŻNE WYMAGAJĄCE WYROZNIENIA ARCHYTEKTONICZNEGO

WYKONAŁ  
ZESPÓŁ PROJEKTOWY POD KIER. ARCH. JERZY ZALEWSKI

<p><b>Mapa zasadnicza</b> Skala 1:1000</p> <p>1. Obowiązuje 2. Obowiązuje z wyjątkami 3. Obowiązuje z wyjątkami</p>	<p>Mapa stanowi załącznik do uchwały Rady Miasta Przebieg planowania Przebieg i sposób wykonania</p>	<p><b>WYKONANIE PRAC PROJEKTOWYCH</b></p> <p>Pracę wykonał zespół projektowy pod kier. arch. Jerzy Zalewski</p>	<p><b>WYKONANIE PRAC PROJEKTOWYCH</b></p> <p>Pracę wykonał zespół projektowy pod kier. arch. Jerzy Zalewski</p>	<p>Strona 1 z 1</p> <p>Wydanie: 2013</p> <p>Wydanie: 2013</p> <p>Wydanie: 2013</p>
---	--	---	---	--

Przewodniczący  
Rady Miasta  
mgr Michał Thiel