

**Uchwała Nr 204/2001/III
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia 02.07.2001 r.**

w sprawie : zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa Starego zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Puszczykowa Nr 42/94/II z 12.12.1994 r. zmienionego Uchwałą Nr 238/98/II Rady Miasta Puszczykowa z 11.05.1998 r. oraz Uchwałą Nr 191/2001/III Rady Miasta Puszczykowa z 19.03.2001 r. - dla terenu obejmującego fragmenty działek nr 100/3 i 107 oraz działkę nr 109/2 położonego w Puszczykowie w rejonie ulic: Cichej i Jałowcowej.

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 1996 r Nr 13 poz.74 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.) w związku z §6 ust.3 pkt 1 i §9 ust.3 pkt 5 Statutu Miasta Rada Miasta Puszczykowa uchwala co następuje :

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa Starego zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Puszczykowa Nr 42/94/II z 12.12.1994 r. zmienionego Uchwałą Nr 238/98/II Rady Miasta Puszczykowa z 11.05.1998 r. dla terenu obejmującego fragmenty działek nr 100/3 i 107 oraz działkę nr 109/2, arkusz mapy 2, obręb Puszczykowo Stare, położonego w Puszczykowie w rejonie ulic: Cichej i Jałowcowej , zwaną dalej zmianą planu.

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

1. Zmiana planu obejmuje obszar położony w rejonie ulic : Cicha i Jałowcowa między sąsiednimi terenami zabudowy mieszkaniowej od strony wschodniej, północnej i południowej a terenem leśnym od strony zachodniej.
2. Obszar o którym mowa w ust. 1 obejmuje fragmenty działek o numerach geodezyjnych : 100/3 i 107 oraz działkę o nr geodezyjnym 109/2 - obręb Puszczykowo Stare , arkusz mapy 2.
3. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu w skali 1 : 500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Celem zmiany planu jest zmiana ustaleń miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa Starego zgodnie z zapotrzebowaniem społecznym w odniesieniu do przeznaczenia terenów i zasad ich podziału w granicach opracowania.

§ 4

Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) zmiana przeznaczenia terenów rezerwowanych pod ciąg komunikacyjny na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) wydzielenie z terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pasa terenu przeznaczonego pod drogę dojazdową wewnętrzną,
- 3) zasady i warunki podziału działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na dwie działki budowlane,
- 4) warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- 5) zasady uzbrojenia terenu.

§ 5

Następujące oznaczenia graficzne w rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica zatwierdzenia zmiany planu,
- 2) linie rozgraniczające obszary o różnym sposobie użytkowania,
- 3) oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 4) oznaczenie funkcji terenu zgodnie z odpowiednim symbolem.

§ 6

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) zmianie planu - należy przez to rozumieć zmianę planu Puszczykowa Starego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
- 2) planie Puszczykowa Starego należy przez to rozumieć miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa Starego zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Puszczykowa Nr 42/94/II z 12.12.1994 r. zmieniony Uchwałą Nr 238/98/II Rady Miasta Puszczykowa z 11.05.1998 r.,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Puszczykowa, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) rysunku zmiany planu - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 niniejszej uchwały,
- 5) procencie zabudowy działki - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną pod wszystkimi budynkami,
- 6) obszarach oznaczonych symbolami M-1,2,3,4,5 - należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności.

§ 7

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu:

- 1) zakłada się doprowadzenie wody, prądu, gazu oraz odprowadzenie i utylizację odpadów i nieczystości na warunkach gwarantujących ochronę środowiska zgodnie z obowiązującymi normami,
- 2) w zakresie gospodarki ściekami, do czasu zapewnienia realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie tymczasowych rozwiązań na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

II. PRZEPISY SZCZEGÓLWE

§ 8

Ustalenia dotyczące podziału i łączenia terenów

1. Z działki nr 109/2 wydziela się teren oznaczony w rysunku zmiany planu symbolem KP-J,
2. Działkę nr 109/2 pomniejszoną o teren oznaczony symbolem KP-J dzieli się na dwie odrębne działki budowlane o powierzchniach powyżej 2.500,0 m² każda, linia podziału w odległości min. 4,0 m od wschodniej ściany budynku mieszkalnego istniejącego na terenie oznaczonym symbolem MN-2,
3. Obszar oznaczony symbolem MN-1 i MN-2 stanowi jedną działkę budowlaną bez prawa podziału,
4. Obszar oznaczony symbolem MN-3 stanowi jedną działkę budowlaną bez prawa podziału,
5. Obszar oznaczony symbolem MN-4 przyłącza się do działki nr 69/5 i oba te tereny ujęte łącznie stanowią jedną działkę budowlaną bez prawa podziału,
6. Obszar oznaczony symbolem MN-5 przyłącza się do działki nr 107 i oba te tereny ujęte łącznie stanowią jedną działkę budowlaną,
7. Obszar oznaczony symbolem MN-4 nie stanowi odrębnej działki budowlanej,
8. Obszar oznaczony symbolem MN-5 nie stanowi odrębnej działki budowlanej,
9. Nie dopuszcza się połączenia terenów MN-4 i MN-5 w jedną działkę budowlaną.

§ 9

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem MN:

1. Obszar oznaczony symbolem MN-1 jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności i jest przeznaczony wyłącznie pod zainwestowanie zielenią ogrodową o funkcji ochronnej bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi,
2. Obszar oznaczony symbolem MN-2 jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności,
3. Obszar oznaczony symbolem MN-3 jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności,
4. Obszar oznaczony symbolem MN-4 stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie jako uzupełniający działkę nr 69/5 bez prawa zabudowy odrębnym budynkiem mieszkalnym,
5. Obszar oznaczony symbolem MN-5 stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie jako uzupełniający działkę nr 107,
6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej MN ustala się jako podstawową funkcję mieszkaniową w zabudowie jednorodzinnej,
7. Na terenach MN dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniającej usługowej nieuciążliwej z zastrzeżeniem, że nie zdominuje ona funkcji podstawowej terenu,
8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w § 9 p.1 - 6 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jednorodzinna,
 - 2) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jedynie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub rozbudowę budynków istniejących,
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się wysokość zabudowy nie wyższą niż 10,5m od poziomu istniejącego terenu mierzoną w poziomie kalenicy, przy czym wysokość ściany budynku usytuowanej w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy z działką sąsiednią nie może przekraczać 8,0 m,
 - 4) dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych z wyniesieniem piwnic do 0,5m ponad najwyższy projektowany poziom terenu przy budynku,

- 5) dla wszelkiej zabudowy ustala się kąt nachylenia połaci dachowej od 30° do 50° ,
- 6) na działce budowlanej poza obiektem mieszkalnym dopuszcza się realizację zabudowy :
 - a) gospodarczo - garażowej o powierzchni do 70,0 m² w obiektach wolnostojących lub dobudowanych do istniejącego budynku mieszkalnego,
 - b) nieuciążliwej usługowej o powierzchni zabudowy do 70 m² w obiektach wolnostojących lub dobudowanych do istniejącego budynku mieszkalnego,
 - c) dla obiektów wymienionych w p. a) i b) obowiązuje wysokość obiektu do 5 m w linii kalenicy dachu, dach stromy, kąt nachylenia połaci min. 30° ,
 - d) dopuszcza się funkcję usługową lub garażową w parterach budynków mieszkalnych
- 7) na terenie MN-2 i MN-3 i MN-5 ustala się nieprzekraczalną frontową linię zabudowy od strony pasa oznaczonego symbolem KP-J oraz od ul. Cichej w odległości min. 5,0 m od granicy określonego w rysunku zmiany planu pasa drogowego,
- 8) na terenie MN-3 i MN-4 ustala się nieprzekraczalną frontową linię zabudowy od strony pasa drogowego zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Puszczykowa Nr 42/94/II z 12.12.1994 r. w odległości min. 4,0 m od granicy określonego w rysunku zmiany planu pasa drogowego
- 9) na terenie MN-2 obowiązuje nieprzekraczalna tylna linia zabudowy wzdłuż lasu od strony zachodniej w odległości 30,0 m od granicy działki - według oznaczenia w rysunku zmiany planu,
- 10) ustala się procent zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 25% ogólnej powierzchni działki.

§ 10

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 .

§ 11

Ustalenia dla terenu oznaczonego w rysunku zmiany planu symbolem KP-J:

1. obszar oznaczony symbolem KP-J stanowi odrębną działkę i jest pasem komunikacji pieszo- jezdnej o funkcji drogi dojazdowej wewnętrznej do działek MN-1+MN-2 oraz MN-3,
2. obszar oznaczony symbolem KP-J nie jest drogą publiczną,
3. na obszarze oznaczonym symbolem KP-J dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej
4. odprowadzenie wód opadowych należy zapewnić zgodnie z ustaleniami dotyczącymi infrastruktury technicznej.

§ 12

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się co następuje:

1. zaopatrzenie w wodę należy zapewnić poprzez przyłączenie do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej,
2. do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników przy zagwarantowaniu pełnej kontroli szczelności i poprawnej gospodarki ściekowej,
3. odprowadzenie wód opadowych z obszaru - powierzchniowo a docelowo poprzez przyłączenie do systemu kanalizacji deszczowej,
4. zasilanie działek budowlanych w energię elektryczną należy zapewnić z istniejącej sieci napowietrznej poprzez wykonanie linii zasilających na warunkach określonych przez właściwe terenowo służby energetyczne,
5. dla celów grzewczych preferuje się energię elektryczną, paliwa gazowe lub płynne, lub źródła energii odnawialnej.

III. USTALENIA KOŃCOWE

§ 13

Tracą moc ustalenia planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa Starego zatwierdzonego uchwałą Nr 42/94/II z 12.12.1994 r. Rady Miasta Puszczykowa zmienionej Uchwałą Nr 238/98/II z 11.05.1998 r. dla rejonu objętego zakresem opracowania planu.

§ 14

Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 15

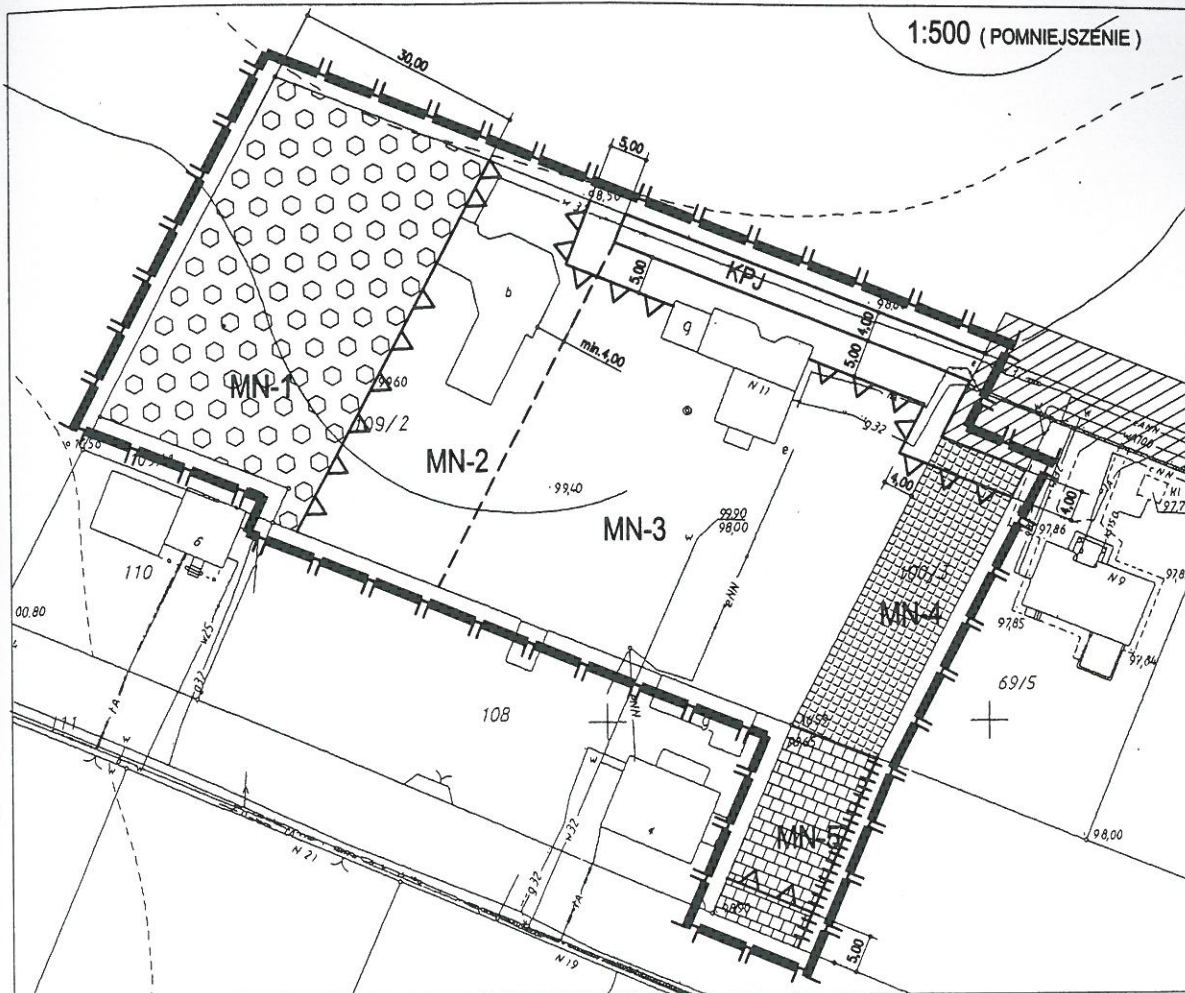
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 16

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

Przewodniczący
Rady Miasta

mgr Ludwik Madej



LEGENDA



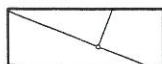
GRANICA ZATWIERDZENIA PLANU



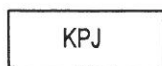
PAS DROGOWY ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ RADY M. PUSZCZYKOWA NR 42/94/II z 12.12.1994r.



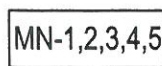
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA ZATWIERDZONA UCHWAŁĄ RADY M. PUSZCZYKOWA NR 42/94/II z 12.12.1994r. - DO LIKWIDACJI



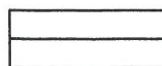
ISTNIEJĄCE GRANICE EWIDENCYJNE - DO ADAPTACJI



PAS DROGOWY KOMUNIKACJI PIESZO-JEJDNEJ - DROGA DOJAZDOWA WEWNĘTRZNA



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI



OBOWIĄZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE PAS DROGOWY OD TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



POSTULOWANA LINIA PODZIAŁU TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA DZIAŁKI BUDOWLANE



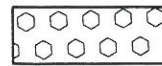
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ UZUPEŁNIAJĄCY DZIAŁKĘ NR 69/5



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ UZUPEŁNIAJĄCY DZIAŁKĘ NR 107



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



STREFA ZIELENI OGRODOWEJ O FUNKCJI OCHRONNEJ BEZ PRAWA ZABUDOWY

**RADA MIASTA
PUSZCZYKOWA**
62-040 Puszczykowo, ul. Podleśna 4
tel/fax (061) 8133-172
E-mail um@puszczykowo.pl

**Przewodniczący
Rady Miasta**
Ludwik Madaj
mgr Ludwik Madaj

Wykonał zespół pracowni projektowej A.O.A. ARCHI'S Sp.z o.o.
Projektował: mgr inż.arch. Krzysztof Piorunek
mgr inż.arch. Piotr Stuchocki
mgr inż.arch. Przemysław Smuszkiewicz
Główny projektant: mgr Alicja Czaban