

**Uchwała Nr 266/02/III
Rady Miasta Puszczkowa
z dnia 13.05.2002 r.**

w sprawie : zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Puszczkowa Starego zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Puszczkowa Nr 42/94/II z 12.12.1994 r. zmienionego Uchwałą Nr 238/98/II Rady Miasta Puszczkowa z 11.05.1998 r. oraz Uchwałą Nr 191/2001/III Rady Miasta Puszczkowa z 19.03.2001 r. - dla terenu obejmującego działki nr : 345/2, 345/3, 345/4, 345/5 położone w Puszczkowie w rejonie ulic: Wysoka i Studzienna (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Wysoka i Studzienna)

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 ze zm.) 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 Puszczkowa uchwala co następuje :

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Puszczkowa Starego zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Puszczkowa Nr 42/94/II z 12.12.1994 r. zmienionego Uchwałą Nr 238/98/II Rady Miasta Puszczkowa z 11.05.1998 r. - dla terenu obejmującego działki nr : 345/2, 345/3, 345/4, 345/5 położone w Puszczkowie w rejonie ulic: Wysokiej i Studziennej.

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

1. Zmiana planu obejmuje obszar położony w rejonie ulic : Wysoka i Studzienna między sąsiednimi terenami zabudowy mieszkaniowej od strony północno-zachodniej, północnej i północno-wschodniej a pasem drogowym ulic: Studziennej i Wysokiej od strony południowej i południowo-wschodniej,
2. Obszary o których mowa w ust. 1 obejmują działki nr : 345/2, 345/3, 345/4, 345/5 Ark.9 , Obręb Puszczkowo Stare,
3. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu w skali 1 : 500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Celem zmiany planu jest zmiana ustaleń miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa Starego na wniosek Zarządu Miasta w odniesieniu do przeznaczenia terenów i zasad ich podziału w granicach opracowania w celu umożliwienia jego zagospodarowania.
2. Zmienia się przeznaczenie terenów zieleni wysokiej leśno - parkowej z drogą publiczną na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkalno - usługowej z niezbędną obsługą komunikacyjną.

§ 4

Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) zmiana przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady i warunki podziału działek budowlanych,
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów a także maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 4) ustalenie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie,
- 5) zasady uzbrojenia terenu.

§ 5

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

- 1) granica uchwalenia zmiany planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) istniejące granice ewidencyjne do likwidacji,
- 4) oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 5) oznaczenie funkcji terenu zgodnie z odpowiednim symbolem,
- 6) oznaczenie funkcji terenu zgodnie z odpowiednim oznaczeniem graficznym na rysunku zmiany planu.

§ 6

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) zmianie planu - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa Starego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Puszczykowa, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku zmiany planu - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 niniejszej uchwały,
- 4) procencie zabudowy działki - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną pod wszystkimi budynkami,
- 5) numerze działki należy przez to rozumieć numer ewidencyjny działki.

§ 7

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu:

- 1) zakłada się doprowadzenie wody, prądu, gazu oraz utylizację odpadów na warunkach gwarantujących ochronę środowiska zgodnie z obowiązującymi normami,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie do miejskiej sieci kanalizacyjnej,

II. PRZEPISY SZCZEGÓLWE

§ 8

Ustalenia dotyczące podziału i łączenia terenów:

1. Z działki nr 345/3 wydziela się teren oznaczony w rysunku zmiany planu symbolem K-1 jako poszerzenie istniejącego ciągu komunikacyjnego (działka nr 345/4),
2. Z działki nr 345/5 wydziela się teren oznaczony w rysunku zmiany planu symbolem K-2 jako poszerzenie istniejącego ciągu komunikacyjnego (działka nr 345/4),
3. Tereny oznaczone w rysunku zmiany planu symbolami K-1, K-2 oraz działka nr 345/4 ujęte łącznie stanowią jedną działkę o funkcji pasa komunikacji pieszo - jezdnej oznaczoną w projekcie zmiany planu symbolem KP-J,
4. Z działki nr 345/2 wydziela się teren oznaczony w rysunku zmiany planu symbolem KD jako poszerzenie pasa drogowego ul.Studziennej,
5. Działki nr 345/5 pomniejszona o teren K-2 i 345/2 pomniejszona o teren KD ujęte łącznie stanowią jedną niepodzielną działkę budowlaną - wg rysunku planu.

§ 9

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem MN:

1. Teren oznaczony symbolem MN jest terenem zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej,
2. Na terenie oznaczonym symbolem MN dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji usługowej związanej wyłącznie z tzw. wolnymi zawodami z zastrzeżeniem, że nie zdominuje ona funkcji podstawowej terenu ,
3. Na terenie MN, o którym mowa w § 9 p.1 - 2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jednorodzinna,
 - 2) dopuszcza się realizację jedynie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - 3) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej jak w § 9 p.2 w parterze budynku mieszkalnego oraz w budynku wbudowanym w budynek mieszkalny lub dobudowanym do budynku mieszkalnego,
 - 4) 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,
 - 5) dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynku mieszkalnego z wyniesieniem piwnic do 0,5m ponad najwyższy projektowany poziom terenu przy budynku,
 - 6) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się kąt nachylenia połaci dachowej od 30° do 50° ,
 - 7) 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 budynku mieszkalnego,
 - b) dla obiektu wymienionego w p. 7)a) obowiązuje wysokość budynku do 5,0 m w linii kalenicy dachu, dach stromy, kąt nachylenia połaci od 30° do 50° ,
 - c) dopuszcza się funkcję garażową w parterze budynku mieszkalnego,
 - 8) projekty koncepcyjne architektoniczne dla wszystkich obiektów wznoszonych na terenie MN należy uzgodnić z Urzędem Miejskim w Puszczykowie,
 - 9) na terenie MN ustala się nieprzekraczalną frontową linię zabudowy od granicy pasa drogowego KP-J w odległości min. 20,0 m - wg rysunku zmiany planu,

- 10) na działce MN obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej odległości min. 17,5 m od granicy wschodniej działki - według oznaczenia w rysunku zmiany planu,
- 11) na terenie MN obowiązuje zakaz zmiany istniejącego naturalnego ukształtowania terenu poza lokalizacją niezbędnego dojazdu do projektowanych obiektów kubaturowych,
- 12) na terenie MN wydziela się strefę zieleni wysokiej i ogrodowej bez prawa zabudowy i lokalizacji parkingów, w której obowiązuje zakaz usuwania istniejącego drzewostanu poza lokalizacją niezbędnego dojazdu do projektowanych obiektów kubaturowych - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 13) na terenie MN wydziela się strefę zieleni wysokiej i ogrodowej z prawem zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 14) w strefie zieleni wysokiej i ogrodowej z prawem zabudowy obowiązuje zakaz zmiany naturalnego ukształtowania terenu oraz zakaz usuwania istniejącego drzewostanu poza obszarem zainwestowania obiektami kubaturowymi i niezbędnym dojazdem do projektowanych obiektów kubaturowych,
- 15) ustala się obowiązującą lokalizację wjazdu na teren działki MN z pasa drogowego KP-J - według oznaczenia w rysunku zmiany planu,
- 16) ustala się procent zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 15% ogólnej powierzchni działki.

§ 10

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem MN/U:

1. Teren oznaczony symbolem MN/U jest terenem zabudowy mieszkalno - usługowej,
2. Na terenie MN/U obowiązuje zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jednorodzinna i towarzysząca usługowa o funkcji:
 - hotelowej z przeznaczeniem na pobyt nie więcej niż 100 osób,
 - pensjonatowej z przeznaczeniem na pobyt nie więcej niż 100 osób,
 - gastronomicznej, wystawienniczej lub innej o podobnym charakterze,
3. Na terenie MN/U nie dopuszcza się funkcji usługowej wymagającej wjazdu na posesję samochodów ciężarowych o masie całkowitej powyżej 3,5 T z wyjątkiem autobusów i małych samochodów dostawczych
4. Na terenie MN/U, o którym mowa w §10 p.1-3 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się realizację jedynie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub połączonego z budynkiem usługowym,
 - 2) dopuszcza się realizację obiektu o funkcji usługowej jak w §10 p.2 w budynku wolnostojącym
 - 3) dla zabudowy mieszkalno - usługowej na działce MN/U ustala się wysokość zabudowy nie wyższą niż 10,5m od poziomu istniejącego terenu mierzoną w poziomie kalenicy ,
 - 4) dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków z wyniesieniem piwnic do 0,5m ponad najwyższy projektowany poziom terenu przy budynku,
 - 5) dla zabudowy mieszkalno - usługowej ustala się kąt nachylenia połaci dachowej od 30° do 50° ,
 - 6) na działce budowlanej poza obiektem mieszkalno-usługowym dopuszcza się realizację zabudowy:
 - a) gospodarczo - garażowej o powierzchni do 70,0 m² w obiektach wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalno - usługowego,
 - b) dla obiektu wymienionego w p. 6).a) obowiązuje wysokość budynku do 5,0 m w linii kalenicy dachu, dach stromy, kąt nachylenia połaci od 30° do 50° ,
 - c) dopuszcza się funkcję garażową w parterze budynku mieszkalno-usługowego,
 - 7) projekty koncepcyjne architektoniczne dla wszystkich obiektów wznoszonych na terenie MN/U należy uzgodnić z Urzędem Miejskim w Puszczykowie,

- 8) na terenie MN/U ustala się nieprzekraczalną frontową linię zabudowy
 - ⓐ od granicy pasa drogowego K P-J w odległości min. 4,0 m od strony północnej i min. 8,0 m od strony północno - zachodniej - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - ⓑ od granicy pasa drogowego ul. Studziennej w odległości 15,0 - 17,0 m - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - ⓒ od granicy pasa drogowego ul. Wysokiej w odległości min. 15,0 m - zgodnie z rysunkiem zmiany planu, pod warunkiem zastosowania środków technicznych wznoszonych obiektów zmniejszających uciążliwość pasa drogowego do poziomu określonego w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska ,
- 9) na terenie MN/U obowiązuje zakaz zmiany naturalnego ukształtowania istniejącej grobli oraz usuwania istniejącego na niej starodrzewia,
- 10) na terenie MN/U wydziela się strefę zieleni wysokiej i ogrodowej bez prawa zabudowy i lokalizacji parkingów - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 11) w strefie zieleni wysokiej i ogrodowej bez prawa zabudowy i lokalizacji parkingów obowiązuje zakaz usuwania istniejącego drzewostanu poza lokalizacją niezbędnego dojazdu do projektowanych obiektów kubaturowych,
- 12) na terenie MN/U wydziela się strefę zieleni wysokiej i ogrodowej bez prawa zabudowy i z prawem lokalizacji parkingów - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 13) w strefie zieleni wysokiej i ogrodowej bez prawa zabudowy i z prawem lokalizacji parkingów obowiązuje zakaz usuwania istniejącego drzewostanu poza lokalizacją parkingów i niezbędnego dojazdu do projektowanych obiektów kubaturowych,
- 14) na terenie MN/U wydziela się strefę zieleni wysokiej i ogrodowej z prawem zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 15) w strefie zieleni wysokiej i ogrodowej z prawem zabudowy obowiązuje zakaz usuwania istniejącego drzewostanu poza obszarem zainwestowania obiektami kubaturowymi oraz niezbędnym dojazdem do projektowanych obiektów kubaturowych,
- 16) w strefie zieleni wysokiej i ogrodowej z prawem zabudowy dopuszcza się lokalizację parkingów dla obsługi budynków na działce MN/U,
- 17) na działce MN/U w strefie zieleni wysokiej z prawem zabudowy dopuszcza się podniesienie projektowanego terenu o 1,0 - 1,5 m powyżej terenu istniejącego lecz nie wyżej niż poziom pasa drogowego KP-J oraz z zachowaniem naturalnego ukształtowania terenu i unikalnych walorów krajobrazowych,
- 18) na działce MN/U w strefie zieleni wysokiej bez prawa zabudowy i z prawem lokalizacji parkingów dopuszcza się podniesienie projektowanego terenu do poziomu pasa drogowego KP-J ,
- 19) dla działki MN/U ustala się zakaz lokalizacji wjazdu na teren działki z pasa drogowego ul. Wysokiej i części ul. Studziennej przy skrzyżowaniu tych ulic - według oznaczenia w rysunku zmiany planu,
- 20) obsługę komunikacyjną terenu MN/U ustala się od strony pasa drogowego KP-J
- 21) ustala się procent zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 25% ogólnej powierzchni działki.

§ 11

1. W zakresie rozwiązań materiałowych - dla wszystkich obiektów kubaturowych nie dopuszcza się stosowania na zewnątrz elewacji oraz dla pokryć dachowych takich materiałów jak: papa, eternit, płyty z blachy trapezowej i falistej, płyty pilśniowe .
2. W zakresie rozwiązań materiałowych wykończeniowych dla ogrodzeń posesji od strony pasów drogowych wprowadza się następujące materiały : tynk, kamień, ceramika, drewno, stal kuta lub profilowa, siatka stalowa.
3. Dla ogrodzeń posesji od strony działek sąsiednich wprowadza się maksymalną wysokość 2,2 m oraz zastosowanie następujących materiałów : tynk, kamień, ceramika, drewno, stal kuta lub profilowa, siatka stalowa.

§ 12

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

1. obszar oznaczony symbolem KP-J stanowi odrębną działkę i jest pasem drogowym komunikacji pieszo-jezdnej,
2. na obszarze oznaczonym symbolem KP-J dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej
3. dopuszcza się podniesienie terenu oznaczonego symbolem KP-J na odcinku od ul. Studziennej do wjazdu na działkę MN zgodnie z naturalnym ukształtowaniem terenu na działce sąsiedniej nr 330/1 znajdującej się poza granicą zatwierdzenia zmiany planu,
4. szerokość pasa drogowego oznaczonego symbolem KP-J ustala się na min. 7,0 m,
5. parkowanie pojazdów dopuszcza się wyłącznie na terenie posesji
6. na obszarze oznaczonym symbolem KP-J obowiązuje zakaz usuwania istniejącego starodrzewia,
7. odprowadzenie wód opadowych należy zapewnić zgodnie z ustaleniami dotyczącymi infrastruktury technicznej.

§ 13

Ustalenia dla terenu oznaczonego w rysunku zmiany planu symbolem KD:

1. obszar oznaczony symbolem KD stanowi odrębną działkę i jest pasem komunikacji pieszo-jezdnej i stanowi poszerzenie istniejącego pasa drogowego ul. Studziennej,
2. na obszarze oznaczonym symbolem KD dopuszcza się lokalizację i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej,
3. odprowadzenie wód opadowych należy zapewnić zgodnie z ustaleniami dotyczącymi infrastruktury technicznej.

§ 14

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się co następuje:

1. zaopatrzenie w wodę należy zapewnić poprzez przyłączenie do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej,
2. odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
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
5. dla celów grzewczych preferuje się energię elektryczną, paliwa gazowe lub płynne, lub źródła energii odnawialnej.
6. na terenie działki MN/U dopuszcza się możliwość zmiany tras przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
7. w przypadku realizacji doprowadzenia gazu do projektowanych obiektów szafki przeznaczone na kurek główny i urządzenia pomiarowe należy lokalizować w ogrodzeniu na granicy posesji przy pasie drogowym.

III. USTALENIA KOŃCOWE

§ 15

Tracą moc ustalenia planu 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 rejonu objętego zakresem opracowania planu.

§ 16

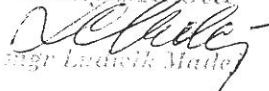
Z uwagi na stan własnościowy gruntów należących do Miasta Puszczykowa nie występuje konieczność ustalenia stawki służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości .

§ 17

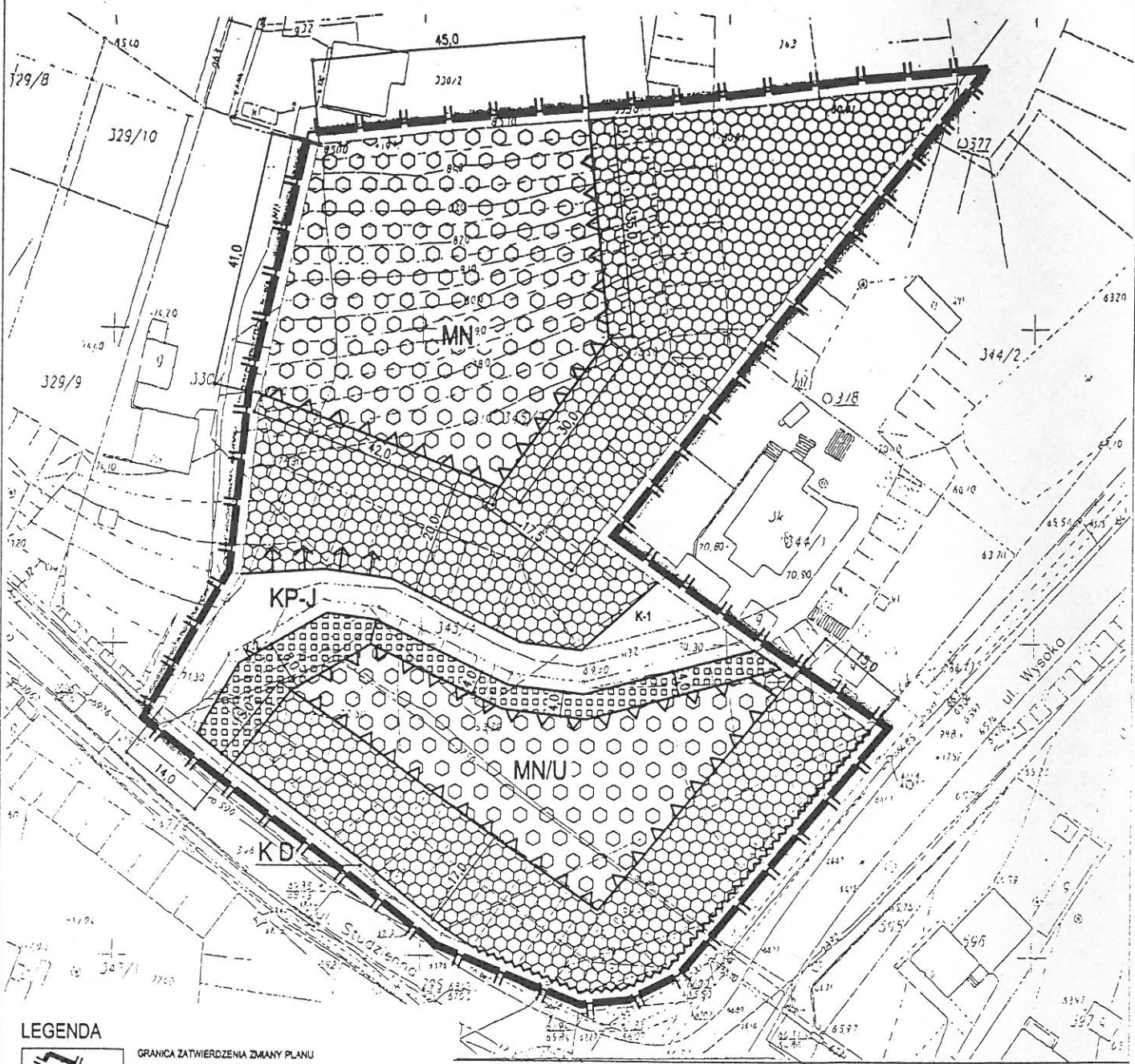
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 18




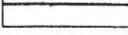
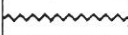
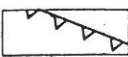
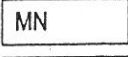
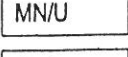
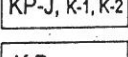
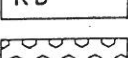
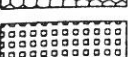
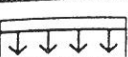
Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta

mgr Ludwik Madoj

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 266/02/III. Rady Miasta Puszczykowa z dnia 13.05.2002 1 : 500 (POMNIJSZENIE)



LEGENDA

-  GRANICA ZATWIERDZENIA ZMIANY PLANU
-  ISTNIEJĄCE GRANICE EWIDENCYJNE
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
-  ISTNIEJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA Z ZAKAZEM LOKALIZOWANIA NA NICH WIAZZDÓW NA DZIAŁKĘ BUDOWLANĄ
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  MN
DZIAŁKA BUDOWLANA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
-  MN/U
DZIAŁKA BUDOWLANA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI Z FUNKCJĄ USŁUGOWĄ
-  KP-J, K-1, K-2
PAS DROGOWY CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
-  KD
TEREN KOMUNIKACJI PIESZO - JEZDNEJ UZUPELNIAJĄCY PAS DROGOWY UL. STUDZIENNEJ
-  STREFA ZIELENI WYSOKIEJ I OGRODOWEJ Z PRAWEM ZABUDOWY
-  STREFA ZIELENI WYSOKIEJ I OGRODOWEJ BEZ PRAWA ZABUDOWY I LOKALIZACJI PARKINGÓW
-  STREFA ZIELENI WYSOKIEJ I OGRODOWEJ BEZ PRAWA ZABUDOWY I Z PRAWEM LOKALIZACJI PARKINGÓW
-  OBLIGATORYJNA LOKALIZACJA WIAZDU NA DZIAŁKĘ BUDOWLANĄ

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

Przewodniczący
Rady Miasta
K. Kłobucki
mgr Ludwik Mady

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