

WYRYS I WYPIS

Z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w Siekierkach,
zatwierdzony uchwałą rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVIII/223/2001 z dnia 24.04.2001r. (Dz.U.Woj. Wielkopolskiego nr 67, poz. 1220 z 12.06.2001r.)

UCHWAŁA NR XXVIII/223/2001 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN z dnia 24 KWIETNIA 2001r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej w Siekierkach.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r poz.139 z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 1996 Dz.U. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XX/158/2000 z dnia 21 czerwca 2000r. Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i działalności gospodarczej w Siekierkach, obejmujący działki o numerach ewidencyjnych: 36A, 266/2, 141, 194, 139, 140, 117, 118, 116, 206/13, 124, 353, 354/2, 354/4, 354/8, 350/1 oraz w części działek o numerach ewidencyjnych: 276/1, 203, 123/1, 123/2, o łącznej powierzchni około 55 ha, zwany dalej planem.

Uchwalany plan jest jednocześnie zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn w tym zakresie.

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1

Miejscowy plan, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Siekierkach”, opracowany w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały i jej integralną część, składający się z części A, B, C, D E obejmujących podane niżej działki o numerach ewidencyjnych:

- 1/ część A - działki nr 116, 117, 118, 139, 140, 141, 350/1,
- 2/ część B - działki nr 194, 203, 206/13, 36A
- 4/ część C - działki nr 123/1 –2, 124, 353, 354/8, 354/2, 354/4,
- 5/ część D - działkę nr 266/2, 203, 123/1, 123/2
- 6/ część E - działkę nr 276/1.

§ 2

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1/ zieleni - należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej - biologicznie czynnej, przeznaczony do pokrycia nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy,
- 2/ nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, że wyklucza się lokalizację budynków pomiędzy tą linią, a linią rozgraniczającą ulicy, za wyjątkiem kontenerowych stacji

transformatorowych i kontenerowych central telefonicznych, które można realizować w tym obszarze,

3/ obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, że frontowa ściana budynku mieszkalnego lub usługowego lub jej wystający element, niezależnie od kolejności realizacji, muszą być usytuowane bezpośrednio na tej linii, a pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą ulicę można lokalizować wyłącznie kontenerowe stacje transformatorowe, kontenerowe centrale telefoniczne, sieci infrastruktury technicznej oraz ścieżki rowerowe,

4/ wysokości obiektów budowlanych - należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu przy dachach płaskich.

§ 3

Linie rozgraniczające terenów wyznaczonych nin. planem oraz ich symbole graficzne określa rysunek planu.

§ 4

Na rysunku planu wprowadza się następujące symbole i oznaczenia:

1/ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej – M

2/ tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej – MU

3/ tereny urządzeń energetyki – EE

4/ tereny urządzeń neutralizacji i oczyszczania ścieków – NO

5/ tereny zieleni - Z

6/ tereny komunikacji:

a/ droga powiatowa KDP

b/ droga gminna KDG

c/ droga dojazdowa KD.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 5

Wyznacza się tereny:

1. w części A:

1.1 zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolami 1M, 2 M i 5 M, z prawem prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej w budynku mieszkalnym, z zakazem budowy odrębnych budynków usługowych,

1.2 zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone symbolami 3 MU, 4 MU, z prawem prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej w odrębnym budynku usługowym,

1.3 urządzeń elektroenergetycznych na cele budowy stacji transformatorowych, oznaczone symbolami 6 EE i 7 EE,

1.4 urządzeń oczyszczania ścieków, oznaczone symbolem 8 NO, na cele budowy przepompowni ścieków sanitarnych,

1.5. komunikacji na cele budowy dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 02 KD do 06 KD

oraz przebiegu drogi gminnej - 01 KDG,
1.6 wód otwartych – ciek wodny, oznaczone symbolem W.

2. w części B:

- 2.1. zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolami 1M do 12 M i 16 M z prawem prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej w budynku mieszkalnym, z zakazem budowy odrębnych budynków usługowych,
- 2.2. zieleni, oznaczone symbolem 13 Z,
- 2.3. urządzeń oczyszczania ścieków na cele budowy przepompowni ścieków sanitarnych, oznaczone symbolem 14 NO,
- 2.4. urządzeń elektroenergetycznych na cele budowy stacji transformatorowych, oznaczone symbolem 15 EE,
- 2.5. komunikacji na cele budowy dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 02 KD do 011 KD,
- 2.6. przebiegu infrastruktury technicznej (wodociąg o średnicy 110 mm), to jest pas terenu równoległy do linii rozgraniczających drogi powiatowej 01 KDP, o szerokości 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2.7. wód otwartych – ciek wodny, oznaczone symbolem W.

3. w części C:

- 3.1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej, oznaczone symbolami 1 M do 5 M, 8 M i 16 M, z prawem prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej w budynku mieszkalnym, z zakazem budowy odrębnych budynków usługowych,
- 3.2 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej, oznaczone symbolami 6 M i 7 M, bez prawa prowadzenia w budynku mieszkalnym działalności gospodarczej i bez prawa budowy odrębnych budynków działalności gospodarczej,
- 3.3. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem lokalizowania obiektów usługowych, oznaczone symbolami: 9 MU i 10 MU do 13 MU, bez prawa lokalizacji: stacji benzynowych, stacji obsługi samochodów, obiektów napraw i sprzedaży sprzętu budowlanego i rolniczego, środków transportu lub innego sprzętu, którego naprawy generują hałas, hurtowni i magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 100 m², inwestycji związanych z używanymi elementami karoserii samochodowych, z tym że obiekt przeznaczony na cele działalności gospodarczej nie może zajmować więcej niż 50% terenu przeznaczonego na cele zabudowy,
- 3.4. urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych symbolami 14 EE i 15 EE, na cele budowy stacji transformatorowych,
- 3.5. urządzeń oczyszczania ścieków, oznaczone symbolem 17 NO na cele budowy przepompowni ścieków sanitarnych.
- 3.6. komunikacji na cele budowy drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 02 KL i dróg dojazdowych - 03 KD do 013 KD.

4. w części D:

- 4.1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1M do 5 M, z prawem

- prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej w budynku mieszkalnym, z zakazem budowy odrębnych budynków usługowych,
- 4.2. komunikacji – dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 02 KD do 05 KD,
 - 4.3. przebiegu infrastruktury technicznej (wodociąg o średnicy 150 mm), to jest pas terenu równoległy do linii rozgraniczających drogi powiatowej oznaczonej symbolem 01 KDP, o szerokości 5 m zgodnie z rysunkiem planu,

5. w części E:

- 5.1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem 1MU, z prawem prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej w odrębnym budynku usługowym,
- 5.2. komunikacji – drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 02 KD.
- 5.3. urządzeń oczyszczania ścieków, oznaczone symbolem 2 NO, na cele budowy przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 6

Zakazane jest lokalizowanie obiektów:

- 1/ szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska,
- 2/ mieszkalnych wielorodzinnych,
- 3/ garaży na samochody ciężarowe o nośności powyżej 3,5 tony, a ponadto:
- 4/ na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej - M: innych niż budynki mieszkalne i budynki gospodarczo - garażowe, gdzie łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo - garażowych nie może przekraczać 60 m², oraz obiekty małej architektury,
- 5/ na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej: innych niż budynki mieszkalne i budynki gospodarczo – garażowe, które muszą stanowić jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym,
- 6/ na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej - MU: jak w pkt. 4 oraz innych niż budynki usługowe,
- 7/ na terenach zieleni (Z) – innych niż niezbędne zaplecze terenów zieleni i rekreacji,
- 8/ na terenach urządzeń elektroenergetycznych i urządzeń neutralizacji ścieków („EE” i „NO”) - innych niż odpowiednio do przeznaczenia terenu bezpośrednio związanych z zasilaniem terenu energią elektryczną lub neutralizacją ścieków, chyba że rozwiązania techniczne związane wyposażeniem terenu w sieci infrastruktury technicznej wykażą zapotrzebowanie na mniejszą powierzchnię terenu lub nieprzydatność terenów na określone planem cele – w takim przypadku tereny oznaczone na rysunku planu symbolami EE i NO można włączyć w tereny przylegające w celu ich powiększenia i nadać im tę samą funkcję (mieszkalna lub droga lokalna w części C).
- 9/ na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi ulic zakazuje się sytuowania innych obiektów niż sieci techniczne oraz urządzenia służące komunikacji.

§ 7

Na terenach zabudowy mieszkaniowej M i MU dopuszcza się budowę obiektów wolno stojących i bliźniaczych, a na wyznaczonych terenach – w części C – oznaczonych symbolami 6 M i 7 M - szeregowych.

Rozdział 3
Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne
wraz z urządzeniami pomocniczymi.

§ 8

Ustala się następują obsługę komunikacyjną terenu:

1. w części A wyznacza się:

- 1/ ulice dojazdowe 02 KD do 06 KD o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m i szerokościach jezdni 5 m,
- 2/ place nawrotu o wymiarach 14 m x 14 m na końcach ulic 05 KD i 06 KD,
- 3/ dojazdy do działek o szerokości 5 m w liniach rozgraniczających wyprowadzone z ulic 05 KD i 07 KD,
- 4/ włączenie ulic 02 KD, 04 KD, 05 KD, 06 KD w drogę gminną 01 KDG,
- 5/ połączenie ulic 03 KD i 02 KD poprzez poszerzony plac, zgodnie z rysunkiem planu

2. w części B wyznacza się:

- 1/ ulice dojazdowe 02 KD do 010 KD o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m i szerokości jezdni 5 m,
- 2/ plac nawrotu o szerokości 14 m x 20 m na końcu ulicy 08 KD i plac nawrotu o szerokości 14 m x 23 m na końcu ulicy 02 KD,
- 3/ ulicę 011 KD pieszo – jezdnią, jednoprzestrzenną, o szerokości w liniach rozgraniczających 5 m,
- 4/ plac nawrotu o szerokości 12,5 m x 12,5 m na zakończeniu ulicy 011 KD,
- 5/ włączenie ulic 02 KD, 05 KD i 09 KD w drogę powiatową 01 KDP (ulica Poznańska),

3. w części C wyznacza się:

- 1/ ulicę lokalną 02 KL o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnej z rysunkiem planu i szerokości jezdni 6 m i 3 m przy dojazdach do budynków w zabudowie szeregowej,
- 2/ ulicę dojazdową 03 KD o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu i szerokości jezdni 5 m,
- 3/ ulice dojazdowe o symbolach od 04 KD do 011 KD o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m i szerokości jezdni 5 m,
- 4/ ulicę pieszo – jezdnią, oznaczoną symbolem 012 KD o szerokości w liniach rozgraniczających 5 m,
- 5/ pasy zieleni w ulicach 02 KL i 03 KD, zgodnie z rysunkiem planu
- 6/ włączenie ulic 02 KL, 03 KD, 012 KD i 013 KD w drogę gminną 01 KDG,
- 7/ włączenie ulic 02 KL, 03 KD w ulicę Grabową,
- 8/ ulicę 013 KD pieszo – jezdnią, jednoprzestrzenną, o szerokości w liniach rozgraniczających 5 m,
- 9/ plac nawrotu o wymiarach 12,5 m x 12,5 m na zakończeniu ulicy 013 KD,

4. w części D wyznacza się :

- 1/ ulice dojazdowe o symbolach od 02 KD do 05 KD o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m i szerokości jezdni 5 m,
- 2/ włączenie ulic 02 KD i 03 KD w drogę powiatową 01 KDP,

5. w części E wyznacza się:

- 1/ ulicę dojazdową 02 KD o szerokości w liniach rozgraniczających 7 m – pieszo - jezdnią, jednoprzestrzenną,
- 2/ włączenie ulicy dojazdowej 02 KD w drogę powiatową 01 KDP w miejscach oznaczonych na rysunku planu znakami graficznymi.

§ 9

Ustala się nieprzekraczalne i ściśle oznaczone linie zabudowy usytuowane zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10

Zakazuje się wydzielania gruntów pod drogi, jeśli niniejszy rysunek planu nie określa dla nich linii rozgraniczających.

§ 11

Ustala się możliwość prowadzenia dróg rowerowych i sieci infrastruktury technicznej oraz sytuowania kontenerowych stacji transformatorowych i kontenerowych central telefonicznych w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulic a linią zabudowy.

Rozdział 4

Granice i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie.

§ 12

1. Ochronie podlegają tereny występowania materiałów archeologicznych.
2. W razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych przez ekipę budowlaną należy zgodnie z art. 22, 24 Ustawy o ochronie dóbr kultury i muzeach zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Konserwatora Zabytków Archeologicznych w Poznaniu.
3. Na terenach występowania materiałów archeologicznych zakazuje się realizacji obiektów bez uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział 5

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

§ 13

1. Ustala się wyposażenie terenu objętego planem w sieci infrastruktury technicznej.

a w tym w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową, telekomunikacyjną i elektroenergetyczną.

2. Sieci, o których mowa w ust. 1, należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów szczególnych.

§ 14

Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej istnieje możliwość gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki, natomiast na terenach, na których została wybudowana kanalizacja sanitarna zakazuje się odprowadzania ścieków do zbiorników i nakazuje się podłączenie obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 15

Wody deszczowe z dachów budynków na działkach budowlanych należy odprowadzać do gruntu, a z ulic i terenów utwardzonych poza obszarem działek do kanalizacji deszczowej.

§ 16

Utwardzanie dróg może nastąpić po uregulowaniu sposobu odprowadzania wód deszczowych.

§ 17

Nakazuje się zachowanie zgodnych z przepisami odległości budynków od linii infrastruktury technicznej (na rysunku planu wskazano odległości obowiązujące w dniu uchwalenia planu, jednak decyzje wydawane dla budynków po zmianie przepisów muszą być z nimi zgodne).

§ 18

Na terenach znajdujących się w obszarze oznaczonym jako „część C” należy dokonać przebudowy linii energetycznych zgodnie z zaleceniami na rysunku planu.

Rozdział 6

Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu.

§ 19

W obszarze działek budowlanych należy przeznaczyć na cele zieleni nie mniej niż:

- 1/ na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M – 55% powierzchni działki,
- 2/ na terenach zabudowy mieszkaniowej z działalnością usługową MU - 40% powierzchni działki.

§ 20

Zabudowie budynkami podlegać może:

- 1/ na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M – do 35% powierzchni działki,
- 2/ na terenach zabudowy mieszkaniowej MU - do 50% powierzchni działki.

§ 21

Ustalenia zawarte w § 16 i § 17 nie dotyczą terenów zabudowy szeregowej, oznaczonych symbolami 6 M i 7 M wyznaczonych w części C planu.

§ 22

Zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych innych niż z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni, zbiegającymi się w kalenicy, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce.

§ 23

Zakazuje się sytuowania budynków wyższych niż:

- 1/ mieszkalnych – 12 m,
- 2/ usługowych i gospodarczo garażowych – 8 m,
- 3/ infrastruktury technicznej – 5 m.

§ 24

Poza drogami publicznymi wyklucza się stosowanie nawierzchni asfaltowych, monolitycznych betonowych i innych nie przepuszczających wody deszczowej.

Rozdział 7

Zasady i warunki podziału terenu na działki.

§ 25

Podziały terenu muszą odpowiadać ustaleniom niniejszej uchwały oraz muszą być zgodne z przepisami szczególnymi.

Rozdział 8

Stawka służąca naliczaniu opłat na rzecz Gminy

§ 26

Na podstawie art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości, służącą naliczaniu opłaty na rzecz Gminy Kostrzyn, w wysokości 30 %.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 27

Traci moc uchwała Nr XXX/168/92 Rady Miasta i Gminy Kostrzyn z dnia 3 listopada 1992 r, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 16 poz. 149 z 1992 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn w częściach dotyczących obszarów objętych niniejszym planem.

§ 28

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

§ 29

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu Gminy Kostrzyn.