

WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/164/2002 Rady Miejskiej Mikstacie z dnia 7 lutego 2002 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 59 poz. 1667 z dnia 7 maja 2002 roku, teren położony w obrębie Mikstat, o numerze ewidencyjnym działki:

- **1363/3** - oznaczony w planie w części symbolem **D** przeznaczony jest pod drogi i ulice dojazdowe oraz w części symbolem **L** przeznaczony jest pod drogi i ulice lokalne.
- **1380** – oznaczony w planie symbolem **D** przeznaczony jest pod drogi i ulice dojazdowe
- **1382/2** – oznaczony w planie w części symbolem **D** przeznaczony jest pod drogi i ulice dojazdowe oraz w części symbolem **8MN-R** przeznaczony jest pod rezerwę do realizacji w II etapie pod zabudowę mieszkaniową.
- **1707/10** – oznaczony w planie symbolem **D** przeznaczony jest pod drogi i ulice dojazdowe.
- **1707/7** – oznaczony w planie symbolem **D** przeznaczony jest pod drogi i ulice dojazdowe.
- **1707/5** – oznaczony w planie symbolem **L** przeznaczony jest drogi i ulice lokalne.
- **1706/2** – oznaczony w planie symbolem **L** przeznaczony jest drogi i ulice lokalne.

USTALENIA OGÓLNE PLANU:

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- **ustaleniach planu** – rozumie się przez to przepisy prawa lokalnego powszechnie obowiązującego, określone niniejszą uchwałą,
- **ustaleniach ogólnych planu** – rozumie się przez to ustalenia planu dotyczące całego obszaru objętego planem,
- **ustaleniach strefowych** – rozumie się przez to ustalenia planu dotyczące poszczególnych stref,
- **ustaleniach szczegółowych** – rozumie się przez to ustalenia planu dotyczące poszczególnych terenów elementarnych,
- **przeznaczeniu terenu** – rozumie się przez to ograniczenie wykonania prawa własności dotyczącego zagospodarowania terenu i sposobu jego użytkowania, w zakresie ustalonym przez niniejszą uchwałą,
- **terenie elementarnym** – rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu terenu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- **strefie** – rozumie się przez to zbiór terenów elementarnych, nie związanych ze sobą przestrzennie, dla których określono zestaw zbieżnych ustaleń planu,
- **liniach rozgraniczających** - rozumie się przez to planowany przebieg granicy pomiędzy różnym przeznaczeniem terenu lub różnym sposobem zagospodarowania. Linie rozgraniczające nie określają granic podziału geodezyjnego lub własności terenu,
- **liniach regulacyjnych** - rozumie się przez to planowane linie rozgraniczające tereny dróg i ulic od terenów pozostałych. Linie regulacyjne są podstawą do geodezyjnego wydzielenia działek stanowiących teren dróg,
- **orientacyjnych granicach działek** - rozumie się przez to propozycję podziału geodezyjnego terenu na działki budowlane. Nie stanowią one ustaleń planu i mogą przebiegać inaczej, o ile nie naruszają, ustaleń planu i przepisów szczegółowych,
- **przepisach odrębnych** - rozumie się przez to ogół przepisów powszechnie obowiązujących, oraz przepisy lokalne, odnoszących się do danej sprawy,
- **zabudowie mieszkaniowej o niskiej intensywności** – rozumie się przez to zabudowę mieszkaniową, jednorodzinna, oraz małe domy mieszkalne do 4 mieszkań, w układzie budynków wolnostojących lub bliźniaczych,
- **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** – rozumie się przez to zabudowę mieszkaniową budynkami z więcej niż z 4 mieszkaniami,

- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię oznaczoną na rysunku planu, regulującą usytuowanie planowanej zabudowy w ten sposób, że żadna ze ścian zewnętrznych budynku nie może jej przekroczyć,
- **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię oznaczoną na rysunku planu, regulującą usytuowanie planowanej zabudowy w ten sposób, że jedna ze ścian zewnętrznych budynku powinna stać na tej linii, a pozostałe ściany nie mogą jej przekroczyć,
- **realizacji zagospodarowania w II etapie** – rozumie się przez to możliwość zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenu na wskazany w planie dopiero po wykorzystaniu terenów przeznaczonych w planie pod taki sam sposób użytkowania, ale bez zastrzeżenia etapowania.

§ 3.

Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania terenu na obszarze objętym niniejszym planem:

1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) Ustanawia się obszar ochrony konserwatorskiej w granicach ustalonych na rysunku planu.

Na tym obszarze obowiązują następujące zalecenia konserwatorskie:

- a/ należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych i kompozycję zieleni), jak i poszczególne elementy tego układu (tj. budynki, ulice i place, urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni);
 - b/ poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - c/ należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
 - d/ należy usunąć lub poddać odpowiedniej przebudowie obiekty dysharmonizujące.
- Dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
- e/ należy podtrzymać funkcje historycznie utrwalone oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
 - f/ w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem zespołu; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
 - g/ należy bezwzględnie konsultować i uzgadniać ze Służbą Ochrony Zabytków podziały nieruchomości i zmiany własnościowo-prawne. W przypadku zespołu kościoła cmentarnego wszelkie podziały są wykluczone;
 - h/ wszelkie zamierzenia i działania na obszarze tej strefy wymagają uzgodnienia ze Służbą Ochrony Zabytków, stosownie do przepisów odrębnych.

2) Ustanawia się obszar ochronny występowania zabytków archeologicznych w granicach ustalonych na rysunku planu.

Wszelka działalność inwestycyjna lub inna wymagająca prowadzenia prac ziemnych w ustanowionym obszarze występowania zabytków archeologicznych wymaga opinii odpowiednich służb ochrony zabytków, ponieważ w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia obiektów nieruchomych lub ruchomych zabytków archeologicznych.

W związku z powyższym prace ziemne na tym obszarze muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim.

W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych należy podjąć ratownicze badania wykopaliskowe stosownie do przepisów odrębnych.

Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów odrębnych.

3) Na rysunku planem ustalono lokalizację obiektów stanowiących zabytki architektury i budownictwa umieszczonych w wykazie Służby Ochrony Zabytków, oraz proponowanych do objęcia ochroną konserwatorską.

Wszelkie prace związane z remontem lub przebudową wskazanych obiektów wpisanych do wykazu wymagają opinii odpowiednich służb konserwatorskich, na podstawie przepisów odrębnych. Wykaz

zabytków architektury i budownictwa na obszarze objętym planem stanowi część składową dokumentacji planu.

Zmiany aktualizacyjne w/w wykazu nie naruszają ustaleń planu i nie wymagają zmiany uchwały.

2. W zakresie ochrony środowiska:

1) Cały teren objęty niniejszym planem leży w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” ustanowionym Rozporządzeniem Nr 63 Wojewody Kaliskiego z dnia 7 września 1995 r. Na terenie objętym planem obowiązują nakazy i zakazy ustanowione w w/w rozporządzeniu.

2) Na terenie objętym niniejszym planem wyklucza się lokalizację inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska - w rozumieniu przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i prawa ochrony środowiska.

3) Wszelkie uciążliwości związane z prowadzeniem: działalności usługowej, wytwórczej, produkcyjnej i składowej oraz gospodarstwa rolnego, nie mogą, na granicy z terenami wyznaczonymi w planie pod zabudowę mieszkaniową, przekraczać dopuszczalnych norm dla strefy mieszkaniowej, określonych w przepisach odrębnych.

4) Obiekty położone przy głównych trasach komunikacji należy chronić przed przekroczeniem norm dopuszczalnego hałasu i wibracji, oraz zanieczyszczenia powietrza przez stosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych.

5) Na terenach przeznaczonych w planie pod komunikację i na terenach publicznych nawierzchnie nieutwardzone należy zagospodarować zielenią urządzoną, w tym znaczący udział winna mieć zieleń wysoka - drzewa.

6) Uciążliwość wywoływana przez gospodarstwa rolne istniejące przed uchwaleniem niniejszego planu może wykraczać poza teren gospodarstwa, pod warunkiem ograniczenia jej do dopuszczalnych norm na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, oznaczonymi na rysunku planu literami: MW, M, MN i MN-R.

3. W zakresie komunikacji.

Ustala się następującą klasyfikację dróg i ulic na terenie objętym planem, oraz odpowiednio podstawowe parametry techniczne dla poszczególnych klas dróg:

e/ oznaczone na rysunku planu **L** - drogi i ulice lokalne - szerokość w liniach rozgraniczających 12 - 15 m, przekrój jednojezdniowy, szer. jezdni 6 m, minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej 5 m.

Na odcinkach biegnących przez tereny zabudowane i przewidziane w planie pod zabudowę przekrój uliczny - wymagane urządzenie wzdłuż drogi chodników dla pieszych, ścieżek rowerowych i oświetlenia, stosownie do przepisów odrębnych,

f/ oznaczone na rysunku planu **D** - drogi i ulice dojazdowe - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój jednojezdniowy, szer. jezdni 5 m, minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej 5 m. Wymagane urządzenie wzdłuż drogi chodników dla pieszych i oświetlenia, stosownie do przepisów odrębnych.

Warunki dostępności drogi i obsługi komunikacyjnej terenów przyległych określa zarządca drogi na podstawie przepisów odrębnych.

4. W zakresie zasad uzbrojenia terenów objętych planem:

1) Ustala się, że pasy dróg i ulic wyznaczonych w planie w liniach rozgraniczających stanowią podstawowy układ korytarzy dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

2) W przypadkach uzasadnionych względami technicznymi lub ekonomicznymi dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej poza wyznaczonymi korytarzami, o których mowa w pkt.1, o ile nie spowoduje to obniżenia wartości terenów przez które przebiegać będzie sieć, pod względem możliwości zagospodarowania i użytkowania zgodnego z planem.

3) Ustala się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej dla zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych.

4) Ustala się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni, zgodnie z przyjętym programem gospodarki wodno-ściekowej na obszarze miasta i gminy. Do czasu wybudowania sieci kanalizacji, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych lub indywidualne oczyszczalnie ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Przy lokalizacji zbiorników szczelnych na ścieki należy uwzględnić ich tymczasowy charakter i konieczność późniejszego przełączenia przykanalików do planowanej sieci kanalizacji.

Na rysunku planu zaznaczono orientacyjny przebieg podstawowej sieci kanalizacji oraz potencjalne lokalizacje przepompowni ścieków.

5) Ustala się odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji.

Dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych, na własny teren, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych przez właściwy organ ochrony środowiska na podstawie przepisów odrębnych.

6) Ustala się rozbudowę istniejącej sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia oraz budowę niezbędnych stacji transformatorowo-rozdzielczych dla zaopatrzenia w energię elektryczną terenów planowanych pod zabudowę i komunikację. Na rysunku planu zaznaczono orientacyjnie potencjalne lokalizacje stacji transformatorowo-rozdzielczych. Istniejąca sieć energetyczna średniego i niskiego napięcia kolidująca z zagospodarowaniem zgodnym z planem wymaga przebudowy.

Planowana przebudowa i rozbudowa sieci powinna zostać uwzględniona w planach rozwoju w zakresie zaspokojenia potrzeb na energię elektryczną stosownie do przepisów prawa energetycznego.

7) Ustala się budowę sieci gazowej dla zaopatrzenia w gaz terenów zabudowanych istniejących i planowanych pod zabudowę.

Planowana budowa sieci powinna zostać uwzględniona w planach rozwoju w zakresie zaspokojenia potrzeb na paliwo gazowe stosownie do przepisów prawa energetycznego.

8) Ustala się rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej dla obsługi terenów zabudowanych i planowanych pod zabudowę i komunikację. Istniejąca sieć teletechniczna kolidująca z zagospodarowaniem zgodnym z planem wymaga przebudowy.

9) Ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej pod powierzchnią terenu, z wyjątkiem urządzeń i elementów uzbrojenia sieci, które z przyczyn technicznych wymagają usytuowania nad powierzchnią terenu. W przypadkach uzasadnionych względami technicznymi dopuszcza się budowę odcinków sieci infrastruktury technicznej nad powierzchnią terenu, o ile nie spowoduje to obniżenia wartości terenów przez które przebiegać będzie sieć, pod względem możliwości zagospodarowania i użytkowania zgodnego z planem.

5. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

Dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe, do czasu zmiany sposobu użytkowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem niedopuszczenia zwiększenia uciążliwości dla otoczenia, w związku z obecnym sposobem użytkowania, o ile jest to niezgodne z ustaleniami niniejszego planu.

6. W zakresie zasad podziału terenu na działki budowlane:

1) Na rysunku planu zaproponowano podział wybranych terenów na działki budowlane. Proponowane granice nie stanowią ustaleń planu i mogą przebiegać inaczej, o ile nie będzie to sprzeczne z ustaleniami planu.

2) Ustala się, że podział na działki budowlane może następować w trybie:

a/ scalenia wybranych gruntów i podziału zgodnie z planem,

b/ wzajemnej wymiany części sąsiednich gruntów pomiędzy właścicielami, aby doprowadzić do podziału zgodnego z planem,

c/ wydzielenia działek z działki istniejącej.

3) Przy wyborze trybu podziału i wielkości obszaru do podziału należy uwzględnić wymagania techniczne dotyczące uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej.

4) Nowy podział winien przebiegać odpowiednio względem układu komunikacji i istniejącego zainwestowania, tak aby zapewnić właściwe warunki dla uzbrojenia terenu i lokalizacji zabudowy.

5) Ustala się standardy działek budowlanych wydzielanych na nowych terenach zabudowy mieszkaniowej:

a/ minimalna wielkość działki 800 m²,

b/ minimalna szerokość działki 18 m.

§4

Ustala się następujące strefy przeznaczenia terenu i zasady zagospodarowania :

1. Strefa terenów rezerwowych pod zabudowę mieszkaniową , oznaczona na rysunku planu literami „MN-R”.

1) Ustala się przeznaczenie terenów tej strefy pod zabudowę o dominującej funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności – do realizacji w II etapie.

2) Dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów przed wykorzystaniem terenów przewidzianych do zagospodarowania w I etapie, o ile spełnione zostaną warunki określone w pkt. 3 ,a koszty z tym związane poniesie wnioskodawca lub właściciel terenu.

3) Niezbędnymi warunkami przystąpienia do zmiany przeznaczenia terenu i zagospodarowania zgodnie z niniejszym planem są:

a/ wydzielenie działki budowlanej zgodnie z ustaleniami planu

b/ dojazd do działki budowlanej z drogi publicznej, wydzielony zgodnie z ustaleniami planu

c/ uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami planu, przynajmniej w energię elektryczną, wodę zdatną do picia i kanalizację sanitarną lub ogólnospławną .

§5

Ustala się następujące dodatkowe szczegółowe zasady zagospodarowania terenów elementarnych na obszarze objętym planem :

Tereny oznaczone na rys. planu symbolem **8 MN-R**

1) Przeznacza się pod rezerwę – do realizacji w II etapie - pod zabudowę mieszkaniową.

2) Obsługa komunikacyjna poprzez drogi dojazdowe „D”

3) Obowiązują ustalenia ogólne i strefowe dla terenów rezerwowych zabudowy mieszkaniowej.

Wypis i wyrys wydaje się na wniosek z Urzędu.

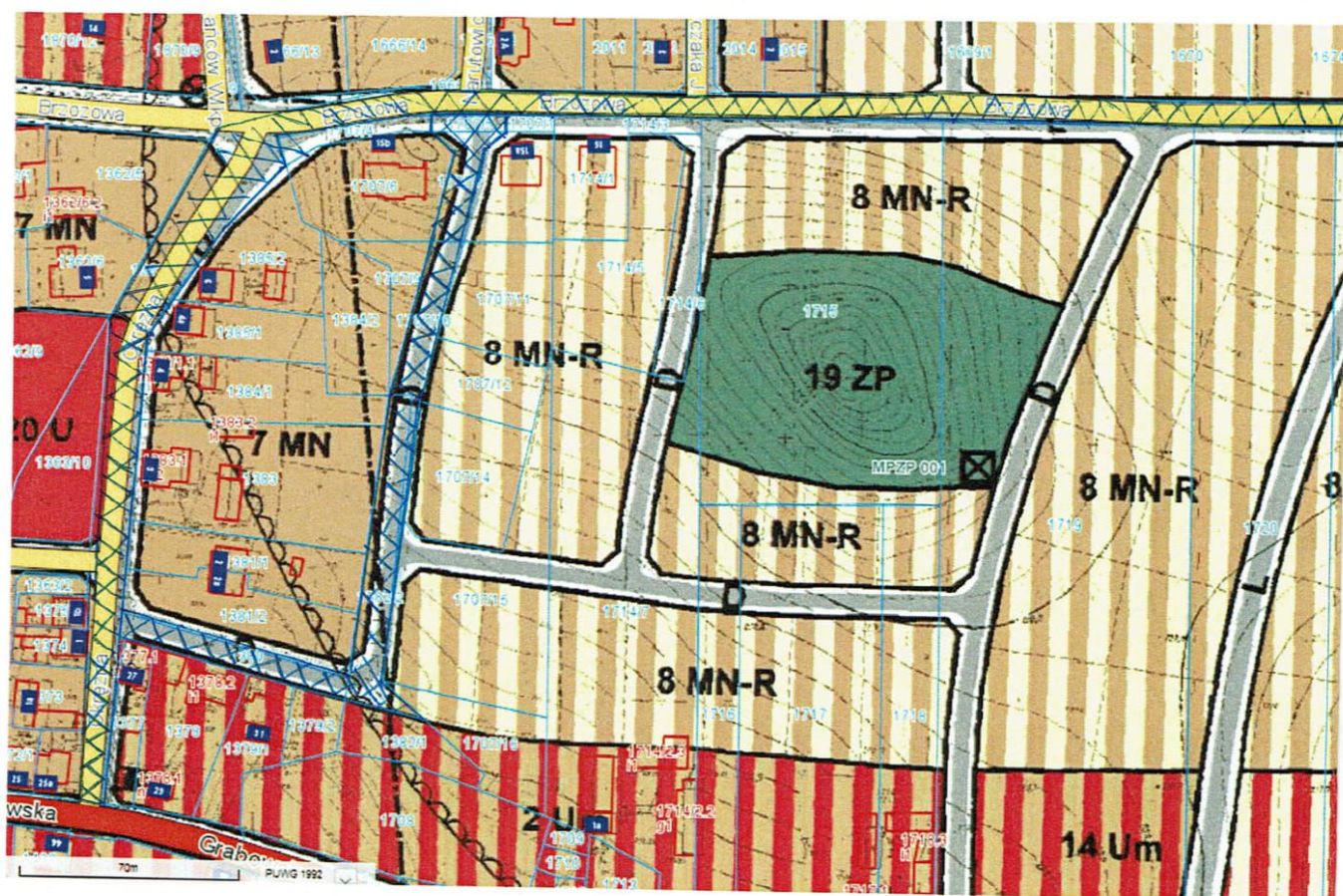
Z up. BURMISTRZA MIASTA I GMINY


Danuta Kamińska
SEKRETARZ MIASTA I GMINY

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1592).

Wypis i wyrys przygotowała:
Joanna Matys UMiG Mikstat,
pok. nr 14, tel. 62-73-100-43.

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
1707/7, 1707/5, 1706/2 POŁUDNIOWYCH
Zatwierdzony uchwałą nr XXV/164/2002 Rady Miejskiej w Gnieźnie



ENU DZIAŁEK OZNACZONYCH NUMERAMI EWDENCYJNYMI 1363/3, 1380, 1382/2, 1707/10,
OŻONYCH W MIKSTACIE
y Miejskiej w Mikstacie z dnia 7 lutego 2002 r.

LEGENDA

GRAFICZNE USTALENIA PLANU:

I. USTALENIA LINIOWE I PUNKTOWE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOŚOBIE ZAGOSPODAROWANIA
	ORIENTACYJNE LINE ROZGRANICZAJĄCE
	STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
	STREFA WYSTĘPOWANIA ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
	OBIEKTY ZNAJDUJĄCE SIĘ W KONSERWATORSKIM SPISIE ZABYTEKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
	PROPONOWANE OBIEKTY DO UZUPEŁNIENIA W WYKAZIE ZABYTEKÓW

II. PODSTAWOWE FUNKCJE TERENU

	ZABUDOWA MIESZKANOWA O NISKEJ INTENSYWNOŚCI
	ZABUDOWA MIESZKANOWA O NISKEJ INTENSYWNOŚCI - II ETAP
	ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA
	ZABUDOWA MIESZKANOWA Z USŁUGAMI WBUDOWANYMI
	ZABUDOWA USŁUGOWO - MIESZKANOWA
	ZABUDOWA USŁUGOWO - MIESZKANOWA - II ETAP
	ZABUDOWA USŁUGOWA
	ZABUDOWA USŁUGOWO - PRODUKCYJNA
	ZABUDOWA USŁUGOWO - PRODUKCYJNA - II ETAP
	STACJA PALIW I USŁUGI KOMERCEJALNE
	TEREN PARKINGU
	TEREN POKSŁOATACYJNY DO REKULTYWACJI
	TERENY USŁUG NIEROZKURACYJNYCH Z ZELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
	TERENY UPRAW ROLNYCH
	TERENY OGRODÓW I SĄDÓW
	TERENY ZELENI URZĄDZONEJ
	TERENY CMENTARZY
	ZIELEŃ LEŚNA
	TERENY DO ZALEŚNIA
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZENIA WODOCIĄGOWE
	TERENY BAZ OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZENIA KANALIZACYJNE

III. ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

	DROGA GŁÓWNA TRANZYTOWA (PLANOWANA)
	DROGA I ULICA GŁÓWNA (DOCELOWO ZBIORCZA OBSZAROWA)
	DROGA ZBIORCZA TRANZYTOWA (PLANOWANA)
	DROGA I ULICA ZBIORCZA OBSZAROWA
	DRÓG I ULICE LOKALNE
	DRÓG I ULICE DOJAZDOWE
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE SN
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PLANOWANYCH STACJI TRANSFORMATOROWYCH SN
	ISTNIEJĄCE LINE ENERGETYCZNE SN DO PRZEBUDOWY
	ISTNIEJĄCE LINE ENERGETYCZNE SN NIE WYMAGAJĄCE PRZEBUDOWY
	ODWIERTY WÓD

OZNACZENIA NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

	CIEKI I ZBIORNIKI WODNE
	JEZDZIE
	JEZDZIE ALTERNATYWNE
	DOMINANTY PRZESTRZENNE
	KAPLICZKI
	PROPOZYCJA POZOSTAŁY NA OZNAKU BUDOWLANE
	SUGEROWANE LINE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAR OBJĘTY PLANEM

