

**UCHWAŁA Nr X/60/2011
Rady Miejskiej w Mikstacie
z dnia 27 września 2011 r.**

w sprawie: uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania miasta Mikstat – dla działek 2063/1, 2063/2, 2064, 2065/4, 2073, 2074, położonych w obrębie geodezyjnym Mikstat.*

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zm: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz 1806) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U Nr. 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Mikstacie, po stwierdzeniu zgodności z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Mikstat przyjętego uchwałą Nr XXXIX/185/2010 z dnia 22 lipca 2010 r., uchwała co następuje:

**Rozdział I
Ustalenia ogólne**

§1.1. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Mikstat – dla działek 2063/1, 2063/2, 2064, 2065/4, 2073, 2074, położonych w obrębie geodezyjnym Mikstat* - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zgodnie z uchwałą Nr XI/53/2007 Rady Miejskiej w Mikstacie z dnia 7 listopada 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „*miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Mikstat – dla działek 2063/1, 2063/2, 2064, 2065/4, 2073, 2074, położonych w obrębie geodezyjnym Mikstat*” - plan obejmuje obszar określony w tytule uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale, o której mowa w ust. 2 i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

§2. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

1. *Uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
2. *Obszarze* - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, przedstawiony na rysunku planu, w granicach określonych w § 1.
3. *Planie* - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały.
4. *Rysunku planu* – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
5. *Terenie* – należy przez to rozumieć teren o ustalonym planem rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym.
6. *Powierzchni terenu biologicznie czynnej* - należy przez to rozumieć grunt z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.
7. *Przepisach szczególnych i odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

8. *Przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie.
9. *Przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczeń, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, wg proporcji ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały.
10. *Nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej od określonej.
11. *Obowiązującej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy ściśle określonej na rysunku planu.
12. *Wskaźniku intensywności zabudowy* – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
13. *Produkcji uciążliwej* - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
14. *Odpadach niebezpiecznych* - należy przez to rozumieć te odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo dla środowiska.
15. *Istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego* (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) - należy przez to rozumieć stan w/w w dniu wejścia w życie planu.

§3.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolem **1P i 2P**,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obszarów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych,
 - 9) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Plan nie ustala granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, z uwagi na nie występowanie ww. zagadnień na obszarze będącym przedmiotem planu.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (na rysunku planu w/w linie pokrywają się z granicami opracowania).

§4. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zakazy:

1. Lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

§5. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące obowiązki:

- 1) uwzględnienie położenia planowanej inwestycji na Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska ustanowionego rozporządzeniem Nr 63 Wojewody Kaliskiego z dnia 7 września 1995 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska i zasad korzystania z tego obszaru (Dz. Urz. Woj. Kal. Nr 15 poz.95) i zastosowania zapisów w/w rozporządzenia,
- 2) uzyskania pozwolenia na prace ziemne od właściwego organu do spraw ochrony zabytków przed przystąpieniem do tych prac,
- 3) niezwłocznego zawiadomienia właściwego organu do spraw ochrony zabytków w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt mający charakter zabytku, o dokonanym odkryciu,
- 4) uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ich zarządcami,
- 5) rozwiązywania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych i w uzgodnieniu z zarządcami infrastruktury technicznej,
- 6) zdjęcia warstwy próchnicznej gleby z części przeznaczonej pod objekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie, adekwatne do projektowanych nawierzchni, budowli i obiektów budowlanych,
- 7) przetransportowanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami lub wykorzystanie ich do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub sąsiednich,
- 8) prowadzenia prac budowlanych w sposób nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenażowej należy niezwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ,
- 9) gromadzenia odpadów w obrębie każdej nieruchomości w pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia, z zastosowaniem zbiórki selektywnej i utrzymaniem urządzeń w stanie zgodnym z obowiązującymi wymogami sanitarnymi,
- 10) gromadzenia odpadów niebezpiecznych w szczelnych pojemnikach i przekazywania ich do wykorzystania lub unieszkodliwiania w specjalistycznych instalacjach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) zapewnienia w granicach terenów wystarczającej powierzchni manewrowej, miejsc parkingowych oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych,
- 12) obowiązek stosowania ekologicznych źródeł energii,
- 13) zapewnienie ochrony położonych poza obszarem objętym planem terenów podlegających ochronie akustycznej poprzez stosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu.

§6.1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) adaptację wszystkich budowli i obiektów budowlanych w ramach robót budowlanych polegających na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektów budowlanych, uzasadnioną ich stanem technicznym lub technologicznym,
- 2) adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, uzasadnioną ich stanem technicznym,

- 3) możliwość scalania nieruchomości i przeprowadzania wtórnych podziałów terenu - w przypadku ich przeprowadzenia - wydzielenia dróg wewnętrznych o parametrach umożliwiających właściwą obsługę terenu zakładu.
2. Do czasu zainwestowania terenu, o którym mowa w § 3 ust.1 pkt 1, według zasad ustalonych w niniejszej uchwale, ustala się możliwość jego tymczasowego użytkowania w dotychczasowy sposób.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§7.1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym zabudowę biurowo - administracyjną,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu - możliwość lokalizacji tylko i wyłącznie obiektów budowlanych o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe (budynki gospodarcze, garaże) terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną w linii zabudowy istniejącego budynku biurowo-administracyjnego,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi dojazdowej (6,0 m), oznaczoną na rysunku planu symbolem KD,
- 3) maksymalną wysokość projektowanych obiektów przemysłowych do 12 m liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z dopuszczeniem wyższych elementów związanych z technologią i reklamą, jednak nie wyższą niż 15 m (z wyłączeniem masztów, kominów itp.)
- 4) dachy płaskie,
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów stromych, bądź innych opracowanych wg indywidualnej koncepcji architektonicznej, dla podniesienia walorów architektonicznych poszczególnych części obiektów, obiektów lub ich zespołów,
- 6) zabudowę podstawową trzykondygnacyjną nadziemną,
- 7) zabudowę uzupełniającą maksymalnie dwukondygnacyjną,
- 8) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne,
- 9) wskaźnik zabudowy działki max 0,75,
- 10) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 15 % powierzchni terenu,
- 11) możliwość sytuowania i montażu nośników reklamowych i informacyjnych,
- 12) możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenu,
- 13) wzdłuż drogi dojazdowej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD należy wykonać nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5m,
- 14) zakazuje się budowy magazynów produktów ropopochodnych i substancji chemicznych.

§8. 1. Ustala się tereny lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczonych na rysunku planu symbolem **2P**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym lokalizację magazynu mroźniczego oraz magazynu pierza i kartonów,

- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu - możliwość lokalizacji tylko i wyłącznie obiektów budowlanych o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe (budynki gospodarcze, garaże) terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony terenów rekreacyjno-sportowych (12,0 m),
 - 2) zabudowę podstawową wielokondygnacyjną nadziemną (do wysokości określonej w pkt. 3, ppkt.4 - w zależności od układu funkcjonalno - konstrukcyjnego budynku),
 - 3) zabudowę uzupełniającą maksymalnie dwukondygnacyjną,
 - 4) maksymalna wysokość projektowanych budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy budynku lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 20 m,
 - 5) adaptacja wszystkich budowli i obiektów budowlanych, elementów i urządzeń w ramach istniejącego stanu zagospodarowania terenu, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych przez niniejszą uchwałę,
 - 6) wskaźnik zabudowy działki max 0,8,
 - 7) dachy płaskie,
 - 8) dopuszcza się stosowanie dachów stromych, bądź innych opracowanych wg indywidualnej koncepcji architektonicznej, dla podniesienia walorów architektonicznych poszczególnych części obiektów, obiektów lub ich zespołów,
 - 9) zaleca się zastosowanie dla nowych obiektów kolorystyki zbliżonej do naturalnej zieleni istniejącego w tle krajobrazu - lasu,
 - 10) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 5 % powierzchni terenu,
 - 11) możliwość sytuowania i montażu nośników reklamowych i informacyjnych,
 - 12) możliwość wyznaczenia ewentualnych dróg wewnętrznych dla obsługi terenu zakładu,
 - 13) ustala się uzupełnienie obecnego zagospodarowania terenu zielenią izolacyjną, w szczególności od strony wschodniej, gdzie zakład sąsiaduje z terenami sportowo - rekreacyjnymi.

§9. Ustala się obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych nieruchomości, ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zapewniających właściwą obsługę użytkowników i osób zatrudnionych w projektowanych obiektach.

§10. Ustala się obsługę obszaru objętego planem w zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się, jeżeli uzasadnia to stan techniczny, adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z projektowanym zainwestowaniem,
- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy w miarę możliwości unikać kolizji z istniejącym uzbrojeniem. W przypadku kolizji należy przenieść lub odpowiednio zmodyfikować istniejące uzbrojenie staraniem i na koszt podmiotu wchodzącego w kolizję, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 3) sposób zagospodarowania terenu winien umożliwiać odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) projektowane zainwestowanie winno być obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci według technicznych warunków zasilania wydawanych przez zarządców infrastruktury technicznej,
- 5) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, jako podziemne,
- 6) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,

- 7) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci miejskiej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
- 8) ścieki przemysłowe przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych, winny być odpowiednio podczyszczone,
- 9) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej poprzez przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej; wody opadowe, zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, z terenów większych placów parkingowych i placów manewrowych (powyżej 0,1 ha) - przed odprowadzeniem do kanalizacji - winny być oczyszczone w stosownych separatorach,
- 10) projektowane kolektory kanalizacji deszczowej muszą być zaopatrzone w urządzenia umożliwiające retencję sieciową,
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącza energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 12) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
- 13) do wytwarzania energii cieplnej do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
- 14) zaopatrzenie w gaz z przesyłowej sieci wysokiego ciśnienia poprzez jej rozbudowę na warunkach technicznych i ekonomicznych określonych przez zarządcę sieci gazowej,
- 15) zagospodarowanie odpadów - w sposób zorganizowany (segregacja i magazynowanie w pojemnikach i wywóz przez wyspecjalizowane jednostki) do miejsc odzysku i unieszkodliwiania zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami i przepisami odrębnymi.

Rozdział III **Ustalenia końcowe**

§11. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§12. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku zbycia nieruchomości będących przedmiotem opracowania niniejszego planu, w wysokościach:


- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **1P** - 4 %
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **2P** - 8 %.

§13. Dla terenu objętego ustaleniami planu tracą moc obowiązujące ustalenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Mikstat*” – przyjętego uchwałą Nr XXV/164/2002 Rady Miejskiej w Mikstacie z dnia 7 lutego 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 59 z 07.05.2002 r., poz. 1667).

§14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Mikstat.

§15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mikstacie

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Jerzy Noweta