URZĄD GMINY W MIŁOSŁAWIU

BIAŁE PIĄTKOWO

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową

- zmiana m.p.z.p. gminy Miłosław

Plan zatwierdzony Uchwałą Nr.II/12/98 RADY GMINY MIŁOSŁAW
z dnia 1.12.1998 ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa
Poznańskiego Nr. 32 poz. 474 z dnia 18.12.98r.

GŁÓWNY PROJEKTANT
Mgr inż. MANFRED PIETZ
uprawn. nr 770/88, twórca 900

AUTORZY:
Mgr MARIA KACZMAREK
upr. nr 923/89
inż. PAWEŁ WIŚNIEWSKI
inż. STEFAN DUTKOWIAK
DANUTA DOBRZYŃSKA

Plan opracowano na podstawie Uchwały Rady Gminy w Miłosławiu
Nr XXXI/169/98 z dnia 23.02.1998 r.

RADA MIEJSKA
W MIŁOSŁAWIU

UCHWAŁA NR II/12/98
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOSŁAWIU
z dnia 1.12.1998 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową w BIAŁYM PIĄTKOWIE**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz. 415 z 1994 r.- z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ustęp 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz.U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Miłosławiu uchwala:

- **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową w BIAŁYM PIĄTKOWIE - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy MIŁOSŁAW**

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową w Białym Piątkowie jest opracowany dla obszaru o powierzchni 9,8 ha.

2. Zasięg opracowania planu przedstawiono na rysunku planu.

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   1) tereny działek rzemieślniczych z funkcją mieszkaniową oznaczone na rysunku planu symbolem UR, URa
   2) tereny produkcyjne oznaczone na rysunku planu symbolem PP
   3) tereny działek mieszkaniowo - usługowych oznaczone na rysunku planu symbolem MU
   4) tereny działek mieszkaniowych oznaczone na rysunku planu symbolem MJ
   5) zieleń ekologiczna oznaczona symbolem ZE
   6) ulice dojazdowe

§ 3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu są:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
   2) nieprzekraczalne linie zabudowy
   3) pasy zieleni izolacyjnej
   4) linie podziału wewnętrznego
   5) strefy techniczne od linii 15 kv

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 4

1. Wyznacza się obszar działek rzemieślniczych z funkcją mieszkaniową oznaczony na rysunku planu symbolem UR, URa

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące podstawowe przeznaczenie gruntów pod:
   1) warsztaty usługowo - serwisowe
   2) drobne zakłady produkcyjne i przetwórcze
   3) hurtownie, bazy materiałowe

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) rozdział funkcji mieszkalno - ogrodowej od funkcji warsztatowo - produkcyjnej pasem zieleni izolacyjnej o szerokości 6,0 m uformowanej piętrowo (krzaki, drzewa), zwartej z nasadzeń rodzinnych
   2) dopuszcza się zmianę proporcji części mieszkalnej do warsztatowej pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w ust. 3 pkt. 1
   3) zapewnić niezależny dojazd do części mieszkalnej i do części warsztatowo - produkcyjnej
   4) parkingi i garaże dla klientów i właścicieli zlokalizować na terenie posesji
   5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem URa obiekty mieszkalne można budować po skablowaniu sieci linii 15 kv
   6) od strony ulic dojazdowych zachować maksymalną wysokość ogrodzenia na poziomie 1,5 m z podmurówką o wysokości do 60 cm i ażurowym wypełnieniu

4. Uciążliwość działalności prowadzonej w obiektach warsztatowo - produkcyjnych nie może wykraczać na część mieszkalną oraz na tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MJ i MU

5. W stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy warsztatowo - produkcyjnej, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:
   1) część mieszkalna:
      a) wysokość budynków do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe
      b) dach dwu lub wielospadowy

c) uciążliwe funkcje typu: szamba, kompostowniki, kubły na odpady lokalizować na granicy wspólnie z sąsiadem. Przy tej granicy należy przewidzieć również wjazdy na działkę

d) garaż względnie budynek gospodarczy należy zlokalizować w części warsztatowej

2) Część warsztatowo - produkcyjna:

a) wysokość budynków do 2 kondygnacji lub do 8 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu

b) zblokowanie wszystkich funkcji w jednym obiekcie

c) ok. 20% terenu części warsztatowo - produkcyjnej przeznaczyć na zieleń ozdobną

6. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1

1) usługi komercyjne
2) bazy, składy, hurtownie
4) zadaszenia, namioty na różnego rodzaju imprezy rozrywkowe
4) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej

7. Warunkiem lokalizacji obiektów, o których mowa w ust. 6 jest:

1) dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego zgodnie z ust. 3

2) zachowanie proporcji by tereny przerznaczone pod obiekty i urządzenia nie przekraczały 30% wartości powierzchni poszczególnych terenów UR

§ 5.

1. Ustala się tereny działalności produkcyjno - technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem PP.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek.

1) wysokość zabudowy ustala się do 7 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
2) maksymalną koncentrację wszystkich funkcji w jednym obiekcie,

3) parkingi dla pracowników i klientów lokalizować na terenie działki,
4) ukształtować pasy zieleni zwartej o szerokości 6 m wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, a wzdłuż wewnętrznych granic pasy po 3 m szerokości na każdej działce,
5) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych lub mieszkań przeznaczonych na pobyt stały,
6) ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty produkcyjne, usługowe i inne nie może wykraczać poza granice terenów, o których mowa w ust. 1 a tym samym powodować konieczność ustanawiania strefy ochronnej.

3. Podział wewnętrzny może być zmieniony pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 2 oraz zachowania dojazdu do każdej pojedyńczej działki z drogi publicznej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

1) usługi komercyjne
2) bazy, składy, hurtownie,
3) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

5. Warunkiem lokalizacji obiektów, o których mowa w ust.4 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego zgodnie z ust. 2.

§ 6.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowych i usługowych.

3. Wysokość zabudowy obiektów, o których mowa w ust. 1 ustala się na 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe.

4. Parkingi i garaże dla właścicieli i klientów zlokalizować na terenie posesji.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

   1) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów w tym usługowych, mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,

   2) ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu, a tym samym wywoływać konieczność ustanowienia strefy ochronnej.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:

   1) obiekty produkcyjne nieuciążliwe dla otoczenia,
   2) urządzenia infrastruktury technicznej.

7. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 6 można lokalizować pod w a r u n k i e m:

   1) że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
   2) zachowania zasady, że istniejące i projektowane obiekty oraz urządzenia nie będą zajmowały więcej niż 50% powierzchni obszaru.

§ 7.

1. Ustala się obszar zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu MJ

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek:
   1) formę budynków mieszkalnych kształtować w nawiązaniu do architektury regionalnej, którą określają m.in.
      a) dach dwu lub wielospadowy z tympanonem akcentującym wejście,
      b) ganek

2) ustala się wysokość dla budynku mieszkalnego 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe

3) ustala się jednolite sytuowanie kalenicy budynku mieszkalnego względem ulicy,

4) ustala się zblokowanie wjazdów przy granicy z sąsiadem oraz lokalizowanie przy nich elementów uciążliwych typu: osadnik bezodpływowy, miejsce na odpady,

5) od strony dróg gminnych i ulic dojazdowych ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia 1,5 m, w tym 60 cm wysokość podmurówki, pozostała część ogrodzenia ażurową.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) budynki gospodarcze wolnostojące lub zblokowane z budynkiem gospodarczym sąsiada na granicy o powierzchni do 60 m^2

2) obiekty usługowe oraz produkcyjne nieuciążliwe dla środowiska na warunkach, że będą wbudowane lub dobudowane do obiektu głównego z zachowaniem ustaleń zawartych w ust. 3 pkt. 1 i 2.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 4 jest:

1) zachowanie zasady, że tereny o przeznaczeniu dopuszczalnym nie mogą przekroczyć więcej niż 50% powierzchni danego obszaru,

2) że pełnią funkcję uzupełniającą w stosunku do przeznaczenia podstawowego.

§ 8.

1. Ustala się tereny ciągów ekologicznych wzdłuż cieków oznaczonych na rysunku planu symbolem ZE.

2. Przeznaczeniem podstawowych terenów wymienionych w ustępie 1 jest umożliwienie w miarę nieskrępowanego rozwoju jak największej liczby przedstawicieli flory i fauny.

3. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia:
   1) różnorodność i piętrowość posadzeń
   2) całkowity zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych
   3) zakaz wycinania istniejących krzewów i drzew
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
   1) urządzenie ciągu pieszego z możliwością dojazdu urządzeń konserwujących rów
   2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - w sytuacji braku możliwości ich trasowania lub lokalizacji poza terenami ZE.

§ 9.

1. Wyznacza się ulice dojazdowe do obsługi komunikacyjnej działek, oznaczone na rysunku planu symbolami "KD" o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.
2. Zachowuje się istniejącą linię zabudowy w odległości 15 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 259 Miłosław - Miąskowo dla działek nr ewid.58/2, 58/3, 59/1.
3. Zachowuje się istniejącą linię zabudowy wzdłuż drogi gminnej "KG".
4. Ustala się linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych oznaczonych symbolami "KD".
5. Ustala się strefę wolną od zabudowy w odległości 7,50 m od linii napowietrznej elektro - energetycznej średniego napięcia 15 kv dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem PP i ZUR.

§ 10.

1. W zakresie zuaopatrzenia w wodę projektowaną zabudowę podłączyć do istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie.

2. Odprowadzenie ścieków do mini oczyszczalni lub szczelnych osadników lokalizowanych na działkach Docelowo przewiduje się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni.

3. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej. W przypadku wzrostu zapotrzebowania na moc jest możliwość zlokalizowania trafostacji na obszarach oznaczonych symbolami UR, ER , MU, ZE.

§ 11.

1. Zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %

§ 12.

Traci moc Uchwała Nr VII/26/90 Rady Miasta Gminy Miłosław z dnia 19.10.1990 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miłosław w części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym niniejszą uchwałą.

§ 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Miłosławiu.

§ 14.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Rafał Cięty

U Z A S A D N I E N I E

do uchwały Nr II/12/98 Rady Miejskiej w Miłosławiu

z dnia 1.12.1998 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową w BIAŁYM PIĄTKOWIE opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 zm. 89 poz. 401)
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz. 415)
- rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań jakim powinna odpowiadać prognoza skutków ustaleń planu na środowisko przyrodnicze (Dz.U. Nr 29 poz. 150)
- zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzoró dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (M.P. Nr 3/95 poz. 40).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską w Miłosławiu uchwały Nr XXXI/169/98 z dnia 23.02.1998 r. określającej przedmiot i zakres jego ustaleń.
W dniach od 2.09.1998 r. do dnia 22.09.1998 r. projekt planu udostępniony był do uzgodnień i opinii przy uwzględnieniu ustaleń art. 18 ust. 2 pkt. 3 i 4 oraz art. 22 pkt. 1 i 2 powołanej wyżej ustawy, a w dniach od 6.10.1998 r. do 26.10.1998 r. wyłożony był w Urzędzie Gminy Miłosław do publicznego wglądu łącznie z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze. W okresie wyłożenia nie zgłoszono do projektu planu żadnego protestu ani zarzutu.

W dniu 27.11.1998 r. zamieszczono w gazecie Wiadomości Wrzesińskie komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie o Sesji Rady Miejskiej w Młosławiu, której przedmiotem będzie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu planu uchwała przekazana zostanie Wojewodzie Poznańskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Województwa Poznańskiego.

BURMISTRZ

mgr Zbigniew Skikiewicz