

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOSŁAWIU

z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czeszewie przy ulicy Leśnej, gmina Miłosław.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) – Rada Miejska w Miłosławiu uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy Ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Czeszewie przy ulicy Leśnej, gmina Miłosław, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław, zatwierdzonego uchwałą nr XI/60/99 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 7 grudnia 1999 r. ze zm.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Miłosławiu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Miłosławiu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;
- 2) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 3) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub zewnętrzną krawędź dachu wiaty, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować co najmniej 50% długości ściany zewnętrznej budynku. W pozostałej części dopuszcza się cofnięcie ściany zewnętrznej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 5,0 m lub wysunięcie takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,5 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,8 m, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;
- 8) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 9) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 10) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami

rozgraniczającymi;

11) „usługach turystyki” – należy przez to rozumieć usługi noclegowe, kultury, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m²;

12) „zabudowie” – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami lub wiatami.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;
- 5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW - 4MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW-UT**;
- 3) teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;
- 4) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN - 3RN**;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR - 3KR**.

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
- b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków i wiat materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację szyldów wyłącznie w następujących formach:
 - na terenach **MNW** - na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m² na elewacji oraz 1 m² na ogrodzeniu, **z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c),**
 - na terenach **MNW-UT i UT** - na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m² na elewacji oraz 1 m² na ogrodzeniu lub jednego szyldu wolnostojącego na działce, o powierzchni ekspozycji szyldu nie większej niż 5,0 m² i wysokości górnej krawędzi nie większej niż 3,0 m, **z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c),**
- b) lokalizację obiektów małej architektury, o wysokości pojedynczego obiektu nie większej niż 4,0 m do najwyższego punktu tego obiektu,
- c) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
- d) **przebudowę obiektów o funkcjach innych niż wyznaczone w planie;**

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),**
- b) lokalizacji szyldów na terenach innych niż wymienione w **pkt 2 lit. a),**
- c) lokalizacji szyldów w postaci ekranów LED lub ruchomych obrazów multimedialnych,
- d) lokalizacji ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do 0,5 m,
- e) lokalizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,60 m,

- z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej oraz ogrodzeń służących obiektom sportu i rekreacji,
- f) lokalizacji ogrodzeń na terenach **RN, KR**,
 - g) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - h) lokalizacji budynków wykonanych z przęsłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych,
 - i) lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów,
 - j) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej **100 m²**.

§ 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu **MNW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenu **MNW-UT**, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej z obiektami zamieszkania zbiorowego, zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze **lub potencjalnie** znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie

- przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- d) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 58-33/32, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
- 2) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się zachowanie historycznej formy architektonicznej, gabarytów wysokościowych, formy i kształtu dachów, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) wszelkie prace budowlane oraz konserwatorskie prowadzone przy budynkach, o których mowa w pkt 2, winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW - 4MNW**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego lub jednej wiaty,
 - b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i **nie więcej niż 0,6**,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: **nie**

więcej niż 20%,

- e) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego lub powierzchnię wiaty po obrysie: nie więcej niż 60 m²,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - g) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 8,0 m do kalenicy oraz 4,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej lub okapu przy dachach stromych lub 4,0 m do najwyższego punktu dachu przy dachach płaskich, i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczo - garażowych i wiat: 4,0 m do najwyższego punktu dachu przy dachach płaskich lub 5,50 m do najwyższego punktu dachu przy dachach stromych,
 - h) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: strome - dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45°, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a) i lit. b),
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci 30° - 45°,
 - i) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c),
 - j) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub dróg przyległych do obszaru planu, w tym poprzez dojścia i dojazdy w ramach terenu,
 - k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego przeznaczonego na usługi,
 - l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) dla budynków mieszkalnych realizację dachów płaskich, przy czym łączna powierzchnia przekrycia dachami płaskimi nie może przekroczyć 25% całej powierzchni zadaszeń budynku,

- b) realizację budynków mieszkalnych jako złożonych z kilku brył, z których każda posiadać będzie dach o parametrach określonych w pkt 1 lit. h) tiret pierwsze z dopuszczeniem wyłączenia zawartego w pkt 2 lit. a),
 - c) traktowanie obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych realizowanych na działkach nie posiadających bezpośredniego dostępu z ulicy Leśnej lub dostępnych wyłącznie poprzez dojścia i dojazdy w ramach terenu, dla rozbudowy istniejących budynków oraz dla wszystkich budynków gospodarczo – garażowych i wiat,
 - d) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - e) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w pkt 1 lit. l), wydzielonych przed wejściem w życie planu,
 - f) lokalizację dojeżdż i dojazdów,
 - g) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi, z uwzględnieniem § 5 pkt 3 lit. i),
 - h) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
 - i) lokalizację kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,
 - j) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNW-UT:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- b) lokalizację obiektów usługowych - usług turystyki,
- c) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 30%,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej: **nie mniej niż 50%** powierzchni działki,
- g) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 8,0 m do kalenicy oraz 4,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej lub okapu przy dachach stromych lub 4,0 m do najwyższego punktu dachu przy dachach płaskich, i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla obiektów usługowych – usług turystyki: 10,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - dla budynków gospodarczo - garażowych i wiat: 5,50 m do najwyższego punktu dachu,
- h) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych i obiektów usługowych - usług turystyki: strome - dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45°, **z zastrzeżeniem pkt 2 pkt 2 lit. a) - lit. c),**
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci 30° - 45°,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) obsługę komunikacyjną z ulicy Leśnej, przyległej do obszaru planu, w tym poprzez dojścia i dojazdy w ramach terenu,
- k) zapewnienie, w granicach działki:
 - co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego przeznaczonego na usługi,
 - co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 4 miejsca noclegowe oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usług turystyki innych niż noclegowe,
- l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m², z wyłączeniem

działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) dla budynków mieszkalnych i obiektów usługowych - usług turystyki realizację dachów płaskich, przy czym łączna powierzchnia przekrycia dachami płaskimi nie może przekroczyć 25% całej powierzchni zadaszonych budynków,
- b) realizację budynków mieszkalnych i obiektów usługowych - usług turystyki jako złożonych z kilku brył, z których każda posiadać będzie dach o parametrach określonych w pkt 1 lit. h) tiret pierwsze z dopuszczeniem wyłączenia zawartego w pkt 2 lit. a),
- c) zastosowanie dowolnej geometrii dachów dla przekryć pneumatycznych hal namiotowych,
- d) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych i wiat,
- e) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- f) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w pkt 1 lit. l), wydzielonych przed wejściem w życie planu,
- g) lokalizację dojazdów i dojazdów,
- h) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi, z uwzględnieniem § 5 pkt 3 lit. i),
- i) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
- j) lokalizację kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,
- k) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

3) zakazuje się:

- a) rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na

rysunku planu liniami zabudowy,

b) lokalizacji w obiektach usługowych usług innych niż usługi turystyki.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT:

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów usługowych - usług turystyki,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 30%,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej: **nie mniej niż 50%** powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla obiektów usługowych – usług turystyki: 10,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - dla budynków gospodarczo - garażowych i wiat: 5,50 m do najwyższego punktu dachu,
- f) geometrię dachów:
 - dla obiektów usługowych – usług turystyki: strome - dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45°, **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a) - lit. c),**
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci 30° - 45°,
- g) obsługę komunikacyjną z ulicy Leśnej, przyległej do obszaru planu, poprzez teren **MNW-UT**,
- h) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 4 miejsca noclegowe oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usług turystyki innych niż noclegowe,
- i) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla

których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) dla obiektów usługowych - usług turystyki realizację dachów płaskich, przy czym łączna powierzchnia przekrycia dachami płaskimi nie może przekroczyć 25% całej powierzchni zadaszonych obiektu,
- b) realizację obiektów usługowych - usług turystyki jako złożonych z kilku brył, z których każda posiadać będzie dach o parametrach określonych w pkt 1 lit. f) **tiret pierwsze** z dopuszczeniem wyłączenia zawartego w pkt 2 lit. a),
- c) zastosowanie dowolnej geometrii dachów dla przekryć pneumatycznych hal namiotowych,
- d) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych i wiat,
- e) lokalizację dojazdów i dojazdów,
- f) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
- g) lokalizację kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,
- h) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

3) zakazuje się **lokalizacji usług innych niż usług turystyki**.

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN - 3RN**:

1) ustala się:

- a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, **z zastrzeżeniem pkt 2**,
- b) dostęp do terenów z dróg wyznaczonych w planie lub dróg przyległych do obszaru planu, w tym poprzez sąsiednie tereny;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- b) lokalizację zbiorników wodnych, związanych z przeznaczeniem terenów.

§ 13

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Żerkowsko – Czeszewskiego Parku Krajobrazowego oraz sieci Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty” (PLB300002);
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa - Berlin”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w tym zakazu wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, bez zgody właściwego organu gospodarowania wodami;
- 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru planu koncesją nr 18/99/p z dnia 07.07.1999 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Pyzdry”, ważnej do dnia 07.07.2024 r.

§ 14

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych dla poszczególnych terenów, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 15,0 m, z wyłączeniem działek położonych na zakończeniach placów do zawracania, działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych dla dojazdów i dojazdów, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 15

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach **RN i KR**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 16

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, **z zastrzeżeniem pkt 3,**
 - g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi;

- i) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wykonywanie w granicach obszaru objętego planem robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację urządzeń wodnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 17

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) i lit. b) oraz § 5 pkt 3 lit. a) - lit. f) zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III

Przepisy Końcowe

§ 18

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości%.

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Miłosław.

§ 20

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

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Miłosławiu
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czeszewie przy ulicy Leśnej, gmina Miłosław.

Uchwałą nr L/427/22 z dnia 26 października 2022 r. Rada Miejska w Miłosławiu przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej i zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej w m. Czeszewo, gmina Miłosław – rejon ulicy Leśnej.

W obszarze objętym ww. uchwałą nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zasadność uchwalenia planu wynika z potrzeby ustalenia jednoznacznie zdefiniowanych zasad zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach, w tym także z wymogów ochrony przyrody i środowiska (położenie obszaru planu w granicach Żerkowsko – Czeszewskiego Parku Krajobrazowego).

Po podjęciu przez Radę Miejską w Miłosławiu ww. uchwały z dnia 26 października 2022 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;

- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi)*.

** czynności wymagane do wykonania na dalszych etapach procedury sporządzenia planu, po uzyskaniu opinii i uzgodnień*

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław obszar planu wchodzi w skład terenów adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług (oznaczenie symbolem „MM”), terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („MN.10.V”), terenów turystycznych („DT.10.V”) oraz terenów rolnych („R.10.V”). Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Odpowiednie ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy, jak również zachowanie otwartych i niezabudowanych terenów rolniczych, pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek uwzględniania uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami, w tym w szczególności w odniesieniu do występowania w ramach obszaru objętego planem strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym - ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Przylegające do obszaru planu drogi uzbrojone są w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary.

Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych, uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Gminy Miłosław przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono w ocenie aktualności studium i planów miejscowych, stanowiącej podstawę przyjęcia przez Radę Miejską w Miłosławiu uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji

prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione..