

**UCHWAŁA NR IX/45/11
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOSŁAWIU**

z dnia 29 czerwca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ORZECHOWIE, rejon ulic Topolowej i Miłosławskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. i Nr 117, poz. 679) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiany Dz. U. z 2004 Nr 6 poz. 41, Dz. U. z 2004 r. Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Dz. U. z 2005 r. Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Dz. U. z 2006 r. Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Dz. U. z 2008 r. Nr 201 poz. 1237, Dz. U. z 2008 r. Nr 220 poz. 1413, Dz. U. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Dz. U. z 2010 r. Nr 75 poz. 474, Dz. U. z 2010 r. Nr 106 poz. 675, Dz. U. z 2010 r. Nr 119 poz. 804, Dz. U. z 2010 r. Nr 149 poz. 996, Dz. U. z 2010 r. Nr 155 poz. 1043, Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871, Dz. U. z 2011 r. Nr 32 poz. 159), Rada Miejska w Miłosławiu uchwala co następuje:

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Orzechowie, rejon ulic Topolowej i Miłosławskiej - po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłosław (uchwała nr XI/60/99 z dnia 7.12.1999 r. Rady Miejskiej w Miłosławiu).
2. Granica obszaru objętego planem została naniesiona na rysunku planu.
3. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:
- 1) rysunku planu – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;

- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Miłosławiu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) usługach hotelarskich – należy przez to rozumieć krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych (Ustawa o usługach turystycznych, Dz. U. z 2004 r. Nr 223, poz. 2268 ze zmianami);
- 7) pensjonatach – należy przez to rozumieć obiekty, posiadające co najmniej 7 pokoi, świadczące dla swoich klientów całodienne wyżywienie (Ustawa o usługach turystycznych, Dz. U. z 2004 r. Nr 223, poz. 2268 ze zmianami);
- 8) hotelach - należy przez to rozumieć obiekty posiadające co najmniej 10 pokoi, w tym większość miejsc w pokojach jedno- i dwuosobowych, świadczące szeroki zakres usług związanych z pobytem klientów (Ustawa o usługach turystycznych, Dz. U. z 2004 r. Nr 223, poz. 2268 ze zmianami);

- 9) domach wycieczkowych - należy przez to rozumieć obiekty posiadające co najmniej 30 miejsc noclegowych, dostosowane do samoobsługi klientów oraz świadczące minimalny zakres usług związanych z pobytem klientów (Ustawa o usługach turystycznych, Dz. U. z 2004 r. Nr 223, poz. 2268 ze zmianami);
- 10) schroniskach młodzieżowych - należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do indywidualnej i grupowej turystyki młodzieżowej, dostosowane do samoobsługi klientów (Ustawa o usługach turystycznych, Dz. U. z 2004 r. Nr 223, poz. 2268 ze zmianami);
- 11) schroniskach - należy przez to rozumieć obiekty zlokalizowane poza obszarami zabudowanymi, przy szlakach turystycznych, świadczące minimalny zakres usług związanych z pobytem klientów (Ustawa o usługach turystycznych, Dz. U. z 2004 r. Nr 223, poz. 2268 ze zmianami);
- 12) kempingach (campingach) - należy przez to rozumieć obiekty strzeżone, umożliwiające nocleg w namiotach, samochodach mieszkalnych (campobusach) i przyczepach samochodowych, przyrządzanie posiłków, parkowanie samochodów, a także świadczące usługi związane z pobytem klientów; obiekty te mogą dodatkowo umożliwiać nocleg w domkach turystycznych lub innych obiektach stałych (Ustawa o usługach turystycznych, Dz. U. z 2004 r. Nr 223, poz. 2268 ze zmianami);
- 13) polach biwakowych - należy przez to rozumieć obiekty niestrzeżone, umożliwiające nocleg w namiotach (Ustawa o usługach turystycznych, Dz. U. z 2004 r. Nr 223, poz. 2268 ze zmianami);
- 14) boiskach do gier małych należy przez to rozumieć boiska o niewielkich rozmiarach takie jak: boiska do gry w siatkówkę, koszykówkę, tenis ziemny, badminton, kręgle, kroket, mini golf, urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki zdrowia itp.;
- 15) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla obiektów budowlanych lub jednostek osadniczych w zakresie elektroenergetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu (drogi, place postojowe, parkingi), teletechniki itp.;
- 16) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze o określonej szerokości;
- 17) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic (dróg), placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;

- 18) reklamie - należy przez to rozumieć urządzenie, będące nośnikiem informacji wizualnej - w formie tablic reklamowych wolnostojących, na elewacjach budynków itp. wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami (np. pylonami), nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 19) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m²;
- 20) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 21) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 22) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 23) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku od linii rozgraniczającej teren lub od innych określonych w planie linii lub granic, zaznaczoną w sposób określony na rysunku planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy dojść i dojazdów do budynków, sieci uzbrojenia terenu w tym inwestycji celu publicznego z zakresu sieci telekomunikacyjnych oraz podziemnych części budynków i budowli znajdujących się poniżej poziomu otaczającego terenu. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren od strony dróg o: okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, galeria - 1,5 m; taras, schody zewnętrzne, pochylnia rampa – przy zachowaniu odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;
- 24) łączniku – należy przez to rozumieć budynek łączący dwa budynki, którego główną funkcją jest funkcja komunikacji wewnętrznej;
- 25) dachu dwuspadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający dwie podstawowe połacie dachowe o przeciwległych spadkach łączące się wzdłuż kalenicy, z dopuszczeniem uzupełnienia mniejszymi połaciami wynikającymi z kształtu rzutu budynku lub wynikającymi z zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, naczółki itp.;

- 26) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej trzy podstawowe połacie dachowe o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenic;
- 27) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 18° lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale - powyżej 18° ;
- 28) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 18° .

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wraz z oznaczeniami graficznymi i literowymi dotyczącymi przeznaczenia tych terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pasy zieleni izolacyjnej – istniejące i projektowane;

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 4. Dla terenów określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN/MW:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, d. osiedle przyfabryczne oraz zabudowa wielorodzinna z przedszkolem tylko w zakresie istniejącego budynku (adaptowany istniejący budynek wielorodzinny z przedszkolem);
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe zgodnie z przepisami szczególnymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1P - 6P:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej;
 - b) dopuszczalne: składy, magazyny, usługi dla producentów i biznesu, budynki obsługi socjalno-bytowej i administracyjnej oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 1UT – 3UT:
 - a) podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji – usługi hotelarskie;

- b) dopuszczalne: usługi handlu, gastronomii, administracji i kultury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem ZP/IT: teren zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem K:
 - a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej – istniejąca oczyszczalnia ścieków;
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami 1KD - 5KD:
 - a) podstawowe: tereny dróg gminnych;
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW – 4KDW:
 - a) podstawowe: tereny dróg dojazdowych wewnętrznych;
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) dla terenów oznaczonych symbolami 1KX - 3KX:
 - a) podstawowe: tereny dróg pieszych;
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 10) dla terenu oznaczonego symbolem kd:
 - a) podstawowe: teren poszerzenia drogi gminnej;
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nawiązywanie projektowanej zabudowy mieszkaniowej na terenie MN/MW do specyficznych detali architektonicznych zabudowy istniejącego osiedla: attyki, gzymsy, okapy i obramienia otworów drzwiowych;
- 2) lokalizowanie na terenach 1P - 6P budynków wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi oraz budowli, składających się na całość użytkową;
- 3) lokalizowanie na terenach 1UT – 3UT budynków i budowli wraz z urządzeniami budowlanymi takich jak: pensjonaty, hotele, domy wycieczkowe, schroniska, schroniska młodzieżowe, hale sportowe, pływalnie, boiska do gier małych, skateparki, ściany wspinaczkowe, ścieżki zdrowia, lodowiska, kempingi, pola biwakowe itp. oraz obiektów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym;
- 4) dopuszczenie lokalizowania na terenach 1UT – 3UT tymczasowych przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych, domków turystycznych, kiosków dla

obsługi campingów i pól namiotowych, pawilonów wystawowych i urządzeń rozrywkowych;

- 5) dopuszczenie lokalizowania na terenie objętym planem tymczasowych obiektów budowlanych takich jak barakowozy i kontenerowe sanitariaty tylko w fazie budowy;
- 6) lokalizowanie na terenie objętym planem obiektów małej architektury;
- 7) dopuszczenie lokalizowania na terenie objętym planem stacji bazowych telefonii komórkowej oraz masztów lub innych urządzeń telekomunikacyjnych;
- 8) wprowadzenie zieleni o charakterze dekoracyjnym w obręb części terenów zagwarantowanych jako minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, skomponowanej przy zastosowaniu trawników, drzew i krzewów o zróżnicowanych gatunkach;

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji na terenach MN/MW przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko bądź przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wszelkie oddziaływania związane z planowanym przeznaczeniem terenu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dopuszczenie lokalizowania na terenach 1P – 3P, K, ZP/IT przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że wszelkie oddziaływania związane z tymi przedsięwzięciami nie będą powodowały przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) dopuszczenie lokalizowania na terenach 4P – 6P, 1UT - 3UT przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że wszelkie oddziaływania związane z tymi przedsięwzięciami nie będą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) określenie kategorii terenów podlegających ochronie akustycznej:
 - a) teren MN/MW zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- b) tereny 1UT - 3UT zaliczają się do kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - c) pozostałe tereny nie należą do żadnej z kategorii terenów, podlegających ochronie akustycznej;
- 5) dopuszczenie adaptowania istniejących budynków mieszkalnych oraz wznoszenia nowych budynków mieszkalnych na terenie MN/MW, pozostającym w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania drogi powiatowej KD 2907P (ul. Miłosławska) w zakresie emisji hałasu wywołanego ruchem drogowym, pod warunkiem zastosowania w budynkach środków technicznych takich jak przegrody budowlane i okna o podwyższonej izolacyjności itp., które ograniczą oddziaływanie drogi w zakresie emisji hałasu co najmniej do poziomów hałasu określonych w przepisach szczególnych dla kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 6) pozostawienie istniejących drzew i krzewów nie kolidujących z planowanym przeznaczeniem terenu;
 - 7) zaadaptowanie istniejących pasów zieleni izolacyjnej - w razie potrzeby wymiana drzew oraz zrealizowanie pasów zieleni izolacyjnej na następujących terenach:
 - a) na terenach 2P, 3P, 4P równoległe do linii rozgraniczającej drogę 1KDW i linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi gminnej kd - o szerokości 10 m;
 - b) na terenach 4P, 5P równoległe do linii rozgraniczających dróg 5KD i 3KDW - o szerokości 18 m;
 - c) na terenach ZP/IT i K równoległe do linii rozgraniczających dróg 2KD i 3KDW - o szerokości 8 m;
 - 8) dopuszczenie zlikwidowania istniejących stawów przemysłowych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 9) zakaz odprowadzania wód zużytych na cele bytowe lub gospodarcze do gruntu lub do istniejących stawów;
 - 10) nakaz gromadzenia w wyznaczonym miejscu mas ziemnych powstałych w wyniku fundamentowania i zagospodarowania ich w obrębie działki lub ich wywóz, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 11) nakaz gromadzenia i segregowania odpadów w miejscach ich powstawania, w zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w wyznaczonym miejscu oraz, w pierwszej kolejności poddawania ich odzyskowi, a jeśli jest to niemożliwe lub nie jest uzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, przekazywania do

unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnym planem gospodarki odpadami;

- 12) nakaz wytwarzania energii dla celów technologicznych oraz dla celów grzewczych przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak paliwa płynne, gazowe i stałe np.: biomasa i drewno, energia elektryczna, gaz, olej opałowy, energia odnawialna itp.; zakaz stosowania węgla w nowoprojektowanych obiektach;
- 13) nakaz uwzględnienia w trakcie prac ziemnych przebiegu sieci melioracji szczegółowej i wykonania prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi.
W przypadku uszkodzenia, nakaz udrożnienia sieci drenarskiej i doprowadzenia do właściwego stanu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego istnieje konieczność prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu. Na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie WWKZ, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) w obrębie terenów 1P, 2P dopuszczenie reklam wielkoformatowych na pylonach;
- 2) zakaz stosowania reklam oraz reklam wielkoformatowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) w obrębie terenów 1P – 6P, ZP/IT, K dopuszczenie stosowania reklam wolnostojących wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg. Wysokość reklamy nie może przekraczać 5 m;
- 4) w obrębie terenów 1P – 6P, ZP/IT, K dopuszczenie stosowania reklam na elewacjach budynków. Powierzchnia reklamy nie może zajmować więcej niż 20% powierzchni elewacji;

- 5) dopuszczenie reklam na ogrodzeniach wokół terenów 1P – 6P, ZP/IT, K nie zajmujących więcej niż 20 m² powierzchni ogrodzenia na każde 100 m długości ogrodzenia;
- 6) w obrębie terenów MN/MW, 1UT - 3UT dopuszczenie stosowania reklam wolnostojących wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg. Wysokość reklamy nie może przekraczać 2.5 m;
- 7) dopuszczenie stosowania reklam na ogrodzeniach wokół terenów MN/MW, 1UT-3UT nie zajmujących więcej niż 7,5 m²
- 8) nakaz realizowania ażurowych ogrodzeń wokół terenów 1UT - 3UT;
- 9) dopuszczenie realizowania pełnych ogrodzeń, pełniących funkcję ekranów akustycznych wokół terenu MN/MW;
- 10) dopuszczenie stosowania odcinków ogrodzeń pełnych, nie przekraczających 30% długości ogrodzenia wokół terenów 1P – 6P, ZP/IT, K;
- 11) nakaz objęcia szyldów i tablic informacyjnych jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie adaptowania istniejącej zabudowy przy zachowaniu dotychczasowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków objęte są nakazem zastosowania parametrów ustalonych dla budynków projektowanych;
- 3) dopuszczenie rozbiórki istniejących budynków i budowli;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od stopy odpowietrznej wału przeciwpowodziowego wzdłuż rzeki Warty, w odległości 50 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi powiatowej KD 2907P (ul. Miłosławska) - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej poza obszarem objętym planem drogi gminnej KDG (ul. Topolowa):
 - a) na terenie MN/MW w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę gminną KDG, zgodnie z rysunkiem planu;

- b) na terenach 2P, 3P, 4P w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogę gminną KDG, po uwzględnieniu poszerzenia tej drogi w pasie kd, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) na terenie 3UT w odległości 15 m – 10 m od linii rozgraniczającej drogę gminną KDG, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi gminnej 1KD – na terenach 1P i 2P w odległościach 6 m, 5 m, i 3 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi gminnej 2KD:
- a) na terenie K w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) na terenie ZP/IT w odległości 10 m i 6 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) na terenach 2P, 3P, 4P, 5P, 3UT, 1UT w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi gminnej 3KD – na terenie 1UT w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę, na terenie 2UT w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi gminnej 4KD w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi gminnej 5KD:
- a) na terenie 4P w odległości 20 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) na terenie 3UT w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi dojazdowej wewnętrznej 1KDW:
- a) na terenie MN/MW w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) na terenie 2P w odległościach 10 m i 20 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi dojazdowej wewnętrznej 2KDW w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi dojazdowej wewnętrznej 3KDW:

- a) na terenach ZP/IT i K w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) na terenie 5P w odległościach 6 m i 20 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) na terenie 6P w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) na terenie 1UT w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi dojazdowej wewnętrznej 4KDW – na terenie 1UT w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę;
- 16) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg pieszych 1KX i 2KX na terenach 2UT i 3UT w odległościach 5 m od linii rozgraniczających te drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
- a) dla terenu MN/MW - 26% ;
 - b) dla terenu 1P – 50%;
 - c) dla terenu 2P – 60%;
 - d) dla terenu 3P, 5P - 50%;
 - e) dla terenu 4P – 40%;
 - f) dla terenu 6P – 35%;
 - g) dla terenów 1UT-3UT – 25%;
 - h) dla terenu ZP/IT – 25%;
 - i) dla terenu K – 60%
- 18) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki:
- a) dla terenu MN/MW - 50% ;
 - b) dla terenu 1P – 30%;
 - c) dla terenu 2P – 20%;
 - d) dla terenu 3P, 5P - 30%;
 - e) dla terenu 4P – 40%;
 - f) dla terenu 6P – 45%;
 - g) dla terenów 1UT-3UT – 50%;
 - h) dla terenu ZP/IT – 50%;
 - i) dla terenu K – 10%

19) zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie MN/MW:

- a) na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garaż;
- b) wysokość - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne: parter plus piętro dla budynków z dachami płaskimi lub parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe dla budynków z dachami stromymi;
- c) dopuszczenie budynków parterowych z dachami płaskimi;
- d) wysokość budynków z dachami płaskimi nie może przekraczać :
 - parterowych - 5 m;
 - piętrowych – 8 m;
- e) łączna wysokość budynków z dachami stromymi nie może przekraczać 10 m;
- f) dopuszczenie wyższych elementów technicznych, np. kominów;
- g) dopuszczenie podpiwniczenia, wystającego ponad grunt nie więcej niż 1 m;
- h) rodzaje dachów:
 - płaskie przy zastosowaniu attyki, analogicznie jak w zabudowie istniejącej;
 - strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° ;
- i) nakaz ustawienia kalenicy dachu budynku równoległe do frontu, z dopuszczeniem, by części budynku od strony przeciwległej do frontu posiadały kalenice prostopadłe do frontu;
- j) dopuszczenie facjat i okien dachowych dla dachów stromych;
- k) pokrycie dachów:
 - dla dachów płaskich – papy bitumiczne, blachy itp.;
 - dla dachów stromych - dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego z wykluczeniem jaskrawych odcieni tych barw;

20) zasady sytuowania i parametry budynków gospodarczych lub garaży na terenie MN/MW:

- a) dopuszczenie adaptowania dotychczasowej liczby istniejących budynków gospodarczych o dotychczasowych gabarytach;

- b) na każdej nowo wydzielonej działce nie ma możliwości zlokalizowania więcej niż jednego budynku gospodarczego lub garażu - z dopuszczeniem lokalizowania przy granicy działki;
- c) dopuszczenie umieszczenia dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;
- d) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych lub garaży – 40 m²;
- e) maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażu – 3,0 m od poziomu terenu do najniższego punktu okapu dachu;
- f) dachy płaskie jednospadowe kryte papą bitumiczną, blachą itp.;

21) parametry projektowanych budynków na terenach 1UT – 3UT:

- a) liczba kondygnacji - dla budynków z dachami płaskimi maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne: parter plus dwa piętra, a dla budynków z dachami stromymi: parter, piętro plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- b) gabaryt pionowy - łączna wysokość budynków z dachami płaskimi nie może przekraczać:
 - parterowych - 5 m;
 - piętrowych – 8 m;
 - dwupiętrowych – 11m;
- c) łączna wysokość budynków z dachami stromymi nie może przekraczać:
 - parterowych z poddaszem - 12 m;
 - piętrowych z poddaszem – 15 m
- d) dopuszczenie wyższych elementów technicznych, np. kominów;
- e) dopuszczenie podpiwniczenia, wystającego ponad grunt nie więcej niż 1 m;
- f) rodzaje dachów:
 - płaskie kryte materiałami takimi jak: papy bitumiczne, blachy itp;
 - strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° kryte dachówką, materiałami imitującymi dachówkę lub innymi tradycyjnymi materiałami pokryciowymi w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego z wykluczeniem jaskrawych odcieni tych barw;
- g) dopuszczenie facjat i okien dachowych dla dachów stromych;

22) parametry projektowanych budynków związanych z funkcją produkcyjną, składową i magazynową oraz budynków usługowych na terenach 1P - 6P:

- a) na terenie 1P maksymalna wysokość – 9 m, na terenie 2P maksymalna wysokość - 20 m, na terenach 3P – 6P maksymalna wysokość - 14 m;

b) dachy płaskie lub strome z dopuszczeniem wszelkiego rodzaju świetlików dachowych, a także przekryć łukowych;

23) dopuszczenie budowli wyższych niż maksymalna wysokość określona dla budynków

– kominy, wieże, maszty itp. . Budowle o wysokości równej i większej niż 50 m npt należy każdorazowo przed wydaniem pozwolenia na budowę zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi;

24) parametry i wymogi dla dróg gminnych i dojazdowych wewnętrznych:

Symbo l	Nazwa	Szerokość w liniach rozgraniczających	Szerokość jezdni	Sposób zlokalizowania i szerokość i chodnika	Inne ustalenia
1	2	3	4	5	6
1KD	Droga gminna	22 m i 14 m z poszerzeniem w rejonie wjazdu na teren 1P.	6 m, 8 m	Dopuszczenie zaadaptowania istniejącej utwardzonej jezdni jako drogi pieszo jezdnej – od strony terenu 1P z pozostawieniem odległości 0,5 m od linii rozgraniczającej Minimalna szerokość chodnika od strony terenu 2P - 1,5 m.	Dwie jezdnie przedzielone pasem miejsc postojowych, przechodzące w jedną jezdnię w rejonie włączenia do drogi 2KD, z dopuszczeniem innych rozwiązań Dopuszczenie wydzielenia ścieżki rowerowej w obrębie jezdni
2KD	Droga gminna	12-14 m , 14 m,	6 m	Obustronny, minimalna szerokość 1,5 m., Dopuszczenie zastosowania różnych szerokości po każdej stronie jezdni	Wprowadzić pasy trawnika z drzewami – zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszczenie wydzielenia pomiędzy drzewami miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Dopuszczenie wydzielenia ścieżki rowerowej
3KD	Droga gminna	10 m	5,5m -6	Obustronny, minimalna szerokość 1,0 m	Dopuszczenie zrealizowania jednego z

			m	Dopuszczenie zastosowania różnych szerokości po każdej stronie jezdni	chodników jako ścieżki rowerowej
4KD	Droga gminna	12 m	5,5m - 6 m	Obustronny, minimalna szerokość 1,0 m Dopuszczenie zastosowania różnych szerokości po każdej stronie jezdni	Dopuszczenie wydzielenia ścieżki rowerowej, dopuszczenie wydzielenia pasa zieleni
5KD	Droga gminna	10 m	5,5m - 6m	Dopuszczenie jednostronnego chodnika od strony terenu 3UT, minimalna szerokość 1,0 m	Dopuszczenie wydzielenia ścieżki rowerowej
1 KDW	Droga dojazdowa wewnętrzna	10 m	5,5m - 6m	Obustronny, minimalna szerokość 1,0 m Dopuszczenie zastosowania różnych szerokości po każdej stronie jezdni	-
2KD W,	Droga dojazdowa wewnętrzna	12 m	5,5m - 6m	Obustronny, minimalna szerokość 1,0 m Dopuszczenie zastosowania różnych szerokości po każdej stronie jezdni	Dopuszczenie wydzielenia ścieżki rowerowej, dopuszczenie wydzielenia pasa zieleni
3KDW	Droga dojazdowa wewnętrzna	12 m	5,5m - 6m	Obustronny, minimalna szerokość 1,0 m Dopuszczenie zastosowania różnych szerokości po każdej stronie jezdni	Dopuszczenie wydzielenia ścieżki rowerowej, dopuszczenie wydzielenia pasa zieleni
4KDW	Droga dojazdowa wewnętrzna	10 m	5,5m - 6m	Obustronny, minimalna szerokość 1,0 m Dopuszczenie zastosowania różnych szerokości po każdej stronie jezdni	Dopuszczenie wydzielenia ścieżki rowerowej, dopuszczenie wydzielenia pasa zieleni
kd	Teren	0 – 3 m	-	Stanowi chodnik	Teren poszerzenia istniejącej

	poszerzenia drogi gminnej				poza obszarem objętym planem drogi gminnej KDG (ul. Topolowa) Dopuszczenie zrealizowania jako ścieżki rowerowej
1KX-3KX	Tereny dróg pieszych	1KX – ok. 4 m, 2KX –ok. 6 m, 3KX–ok.5m i 2m	-	Jako adaptowanie istniejących dróg gruntowych	Dopuszczenie wydzielenia pasa dla rowerów jako ścieżki rowerowej

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się :

- 1) teren objęty planem położony jest w części zaznaczonej na rysunku planu w obrębie Żerkowsko - Czeszewskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) teren objęty planem położony jest w części zaznaczonej na rysunku planu w obrębie obszaru NATURA 2000 Dolina Środkowej Warty;
- 3) teren objęty planem położony jest w obrębie zaznaczonego na rysunku planu 50-metrowego pasa terenu od stopy odpowietrznej wału przeciwpowodziowego wzdłuż rzeki Warty i w związku z tym obowiązują w tej części zakazy wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. 2005r. Nr 239, poz. 2019, ze zm.) z dopuszczeniem odstępstw za zgodą odpowiedniego organu.

§ 11. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszczenie podziałów w obrębie terenu MN/MW pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej - 600 m²;
- 2) dopuszczenie podziałów terenów 1P – 6P pod następującymi warunkami:
 - a) zapewnienia dostępu do drogi;
 - b) uzyskania szerokości frontu działki minimum 30 m;
 - c) uzyskania minimalnej powierzchni działki:
 - na terenie 1P – 1500 m²;
 - na terenach 2P-5P - 2500 m²;
 - na terenie 6P – 750 m²;
 - d) dopuszczenie mniejszych działek niż podano w lit. c dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie podziału na działki terenu 1UT pod następującymi warunkami:

- a) zapewnienia dostępu do drogi;
 - b) uzyskania minimalnej szerokości frontu działki w wymiarze 30 m, z dopuszczeniem węższych frontów wynikających z istniejących podziałów;
 - c) uzyskania minimalnej powierzchni działki 1500 m²;
 - d) dopuszczenie mniejszych działek niż podano w lit. c dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie podziałów terenu 3UT pod następującymi warunkami:
- a) zapewnienia dostępu do drogi;
 - b) uzyskania minimalnej powierzchni działki 3000 m²;
 - c) dopuszczenie mniejszych działek niż podano w lit. b dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz podziału działek na terenie 2UT;
- 6) na terenie objętym planem nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) nakaz przeprowadzenia, zgodnie z przepisami szczególnymi, wymaganego zakresu czynności przy ustalaniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych na terenach obejmujących istniejące stawy przemysłowe lub na terenach zlikwidowanych wcześniej stawów;
- 2) nakaz przeprowadzenia rozpoznania w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia budynków, na terenach budzących obawy co do występowania gruntów z wysokim poziomem wody gruntowej - w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) zakazy wynikające z przepisów odrębnych w obrębie zaznaczonego na rysunku planu 50-metrowego pasa terenu od stopy odpowietrznej wału przeciwpowodziowego wzdłuż rzeki Warty z dopuszczeniem odstępstw za zgodą odpowiedniego organu;
- 4) w przypadku adaptowania istniejących linii elektroenergetycznych nn nakaz zachowania wartości pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz dla miejsc dostępnych dla ludności.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1. Zasady ogólne:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem należy zrealizować poprzez powiązanie projektowanych dróg z drogami istniejącymi poza obszarem objętym planem: drogą powiatową KD 2907P (ul. Miłosławska), drogą gminną KDG (ul. Topolowa) oraz z drogą 4KDW (po śladzie istniejącej drogi gruntowej). Pozostałe istniejące drogi gruntowe zostały zaadaptowane jako drogi piesze 1KX-3KX;
- 2) zachowanie ciągłości istniejącej sieci infrastruktury technicznej i w miarę możliwości adaptowanie związanych z nią urządzeń;
- 3) dopuszczenie usunięcia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizowanie nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg z dopuszczeniem odstępstw - zgodnie z pkt 5 oraz zapisanych w zasadach szczegółowych;
- 5) dopuszczenie na obszarach poszczególnych własności objętych planem, możliwości prowadzenia sieci i lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, służących innym inwestorom na terenie objętym planem lub terenom spoza tego obszaru, pod warunkiem uzyskania służebności gruntowej i zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Zasady szczegółowe:

1) komunikacja

a) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem stanowią drogi:

- projektowane drogi gminne 1KD - 5KD oraz teren poszerzenia drogi gminnej położonej poza obszarem objętym planem (ul. Topolowa) kd;
- drogi dojazdowe wewnętrzne 1KDW - 4KDW;
- drogi piesze 1KX-3KX;

b) ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na terenach własnych działek. W przypadku terenów wielofunkcyjnych wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk, podanej dla budynków w ilości co najmniej:

- 2 stanowiska na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 1 miejsce na 4 łóżka w pensjonacie lub w usługach hotelarskich;
- 1 miejsce na 9 m² sali jadalnej w usługach gastronomicznych;

- 1 stanowisko na 3 zatrudnionych oraz na 3 obsługiwane osoby w usługach handlu, kultury, administracji;
 - 1 stanowisko na każde 70 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowo-składowych oraz 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na terenach 1P-6P, K;
- c) nakaz urządzenia wjazdu i wyjazdu na parkingach o liczbie stanowisk większej niż 100, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- d) nakaz zorganizowania miejsc przeładunku na terenach własnych działek, przy obiektach których funkcja wymaga obsługi samochodami ciężarowymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie obszarów objętych planem z istniejącego ujęcia wody w Czeszewie;
- b) rozprowadzenie uzupełniającej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg - realizacja sukcesywna;
- c) zapewnienie wody dla celów przeciwpożarowych w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z wodociągu komunalnego z dopuszczeniem innego równorzędnego rozwiązania, w przypadku braku warunków technicznych. Lokalizowanie hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi w liniach rozgraniczających dróg;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do oczyszczalni komunalnej istniejącej w Orzechowie na terenie objętym planem – teren oznaczony na rysunku planu symbolem K;
- b) sukcesywną realizację kanałów i sieci rozdzielczej kanalizacji sanitarnej;
- c) nakaz oczyszczenia ścieków komunalnych oraz ścieków przemysłowych do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej oraz uzyskania przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- d) dopuszczenie rozwiązania odprowadzenia ścieków we własnym zakresie przez poszczególnych inwestorów, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- e) dopuszczenie lokalizowania na terenie objętym planem przepompowni ścieków;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
 - b) docelowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów objętych planem do sieci kanalizacji deszczowej, realizowanej sukcesywnie;
 - c) nakaz spełnienia warunków określonych w obowiązujących przepisach odrębnych w zakresie parametrów wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do wód powierzchniowych i wstępnego podczyszczenia w separatorach wód o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach. Przyjęte rozwiązania muszą gwarantować ochronę gruntów i wód podziemnych dla obszaru szczególnej ochrony wód powierzchniowych – w obszarach o znacznych zasobach wód podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie, objętych najwyższą ochroną (ONO);
 - d) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) docelowe podłączenie obszarów objętych planem do projektowanej sieci gazowej;
 - b) budowę przewodów sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) dopuszczenie likwidacji linii kolidujących z planowanym przeznaczeniem terenu – na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci;
 - b) budowę sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających dróg i powiązanie jej z istniejącą siecią SN liniami kablowymi SN-15 kV;
 - c) dopuszczenie lokalizacji konsumenckich stacji transformatorowych na terenach: 1P – 6P, ZP/IT, 1UT - 3UT jako obiektów wolnostojących lub wkomponowanych w inne budynki, z zapewnieniem dostępu do dróg;
 - d) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - e) nakaz realizacji i finansowania inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwania kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, będącymi własnością ENEA S.A. na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednio na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi ENEA S.A. na wniosek zainteresowanych podmiotów;
- 7) w zakresie telekomunikacji ustala się:

- a) budowę uzupełniającej sieci telekomunikacyjnej;
 - b) budowę węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem do ulic lub dróg publicznych.
- 8) w zakresie ogrzewania i sieci ciepłej ustala się:
- a) pozyskiwanie energii dla potrzeb technologicznych oraz dla celów grzewczych zgodnie z zapisem w §6;
 - b) dopuszczenie możliwości budowy scentralizowanych źródeł ciepła w obrębie poszczególnych pól inwestycyjnych;
 - c) dopuszczenie rozbudowy sieci ciepłej - komór ciepłych, ciepłociągów podziemnych, w liniach rozgraniczających dróg lub na terenach inwestorów pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej;

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 15. Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- 1) dla terenu MN/MW, 2KDW - 4KDW - 10 %;
- 2) dla terenów 1P - 6P, 1UT - 3UT - 30 %;
- 3) dla terenów K, ZP/IT - 0 %;
- 4) dla terenów dróg gminnych 1KD-5KD, terenu drogi dojazdowej wewnętrznej 1KDW, terenu poszerzenia istniejącej drogi gminnej kd, oraz terenów dróg pieszych 1KX-3KX – 0 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Miłosław.

§ 17. Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym Nr 1 - rysunek planu, stanowiącym integralną część uchwały, podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

/~/ inż. Jarosław Sobczak

U z a s a d n i e n i e

DO UCHWAŁY NR IX/45/11 RADY MIEJSKIEJ W MIŁOSŁAWIU

z dnia 29 czerwca 2011 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ORZECHOWIE, rejon ulic Topolowej i Miłosławskiej

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy techniczno -produkcyjnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ORZECHOWIE, rejon ul. Topolowej i Miłosławskiej opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r.. Nr 80 poz. 717ze zm.)
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587)
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2009r. Nr 56 poz. 461)
- prawo ochrony środowiska ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2008r Nr 25, poz. 150)
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2010 Nr 213, poz. 1397).
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.)
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 ze zm.)
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2009r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.)
- Ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2006r. Nr 122 poz. 851. ze. zm.)
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. –Prawo budowlane (Dz. U z 2006r. Nr 156 poz. 1118ze zm.)
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r.

Nr 102 poz. 651 ze zm.)

- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. drogach publicznych (Dz. U. z 2007r. Nr 19 poz. 115 ze zm.)

Prace nad planem wykonano w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Miłosławiu nr XXXVI/229/06 z dnia 19 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Orzechowie, rejon ulic Topolowej i Miłosławskiej. Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Plan jest zgodny z zapisami studium i z zapisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu **28.12.2009r.**

W dniach **od 23.03.2010r. do 29.10.2010r.** udostępniony **był do opinii i do uzgodnień** z uwzględnieniem ustaleń art. 17 ust. 1 pkt. 6, pkt 7, pkt 9 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .Do projektu planu w decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.057-602-11/10 z 17.02.2010r. wyrażono zgodę na zmianę przeznaczenia 1,1900 ha gruntów rolnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne.

W dniach **od 15.04.2011r. do 19.05.2011r.** w siedzibie Urzędu projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 17 pkt. 10,11,12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 42 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W dniu **05.05.2011r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.

Do projektu planu wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Po uchwaleniu planu uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych będzie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

B U R M I S T R Z

/~/ mgr Zbigniew Skikiewicz

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr IX/ 45/11 z dnia 29 czerwca 2011 roku

Rady Miejskiej w Miłosławiu w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ORZETCHOWIE, rejon ul. Topolowej i Miłosławskiej

ROZSTRZYGNIECIE

RADY MIEJSKIEJ W MIŁOSŁAWIU

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ORZETCHOWIE, rejon ul. Topolowej i Miłosławskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Miłosławiu **rozstrzyga** co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy Miłosław z 23.05.2011r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od dnia 15.04.2011 do dnia 19.05.2011r.** nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr IX/ 45/11 z dnia 29 czerwca 2011 roku

Rady Miejskiej w Miłosławiu w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ORZETCHOWIE, rejon ul. Topolowej i Miłosławskiej

ROZSTRZYGNĘCIE**RADY MIEJSKIEJ W MIŁOSŁAWIU**

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ORZETCHOWIE, rejon ul. Topolowej i Miłosławskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadności ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz.717), art. 7 ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 111, ust. 2, pkt. 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 ze zmianami) Rada Miejska w Miłosławiu **rozstrzyga** co następuje:

§ 1 Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

1. Budowa sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz wodociągowej będzie realizowana zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.
2. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem będzie zapewniona poprzez realizację projektowanych:
 - dróg gminnych od 1KD do 5KD na długości ok. 1100m, które w części przebiegają po gruntach stanowiących własność gminy. Koszt realizacji obciąża budżet gminy.
 - dróg dojazdowych wewnętrznych od 1KDW do 4KDW na długości ok. 1000 m. Koszt realizacji dróg dojazdowych wewnętrznych obciąża przyszłych inwestorów.
 - dróg pieszych 2kx i 3kx o długości ok. 130m. Koszt realizacji obciąża właścicieli gruntów.

- poszerzenie ul. Topolowej -kd o pas terenu ok. 4,0m (chodnik) o długości ok. 400 m

Koszt realizacji obciąża budżet gminy.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, a dotyczące niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy.
 4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Miłosław.
 5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
- II. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez :
1. Wydatki z budżetu gminy,
 2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy-w ramach m.in.:
 - 1) dotacji unijnych,
 - 2) dotacji samorządu województwa,
 - 3) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - 4) kredytów i pożyczek bankowych,
 - 5) innych środków zewnętrznych.
 3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego- „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.