Eq2.1

BURMISTRZ GMINY MIŁOSŁAW

MIŁOSŁAW
REJON STAWU PAWELSKIEGO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI, TERENÓW ZABUDOWY USŁUGOWEJ I TERENÓW ZIELENI URZĄDZONEJ

Plan uchwalony Uchwałą Nr XXV/171/2009 Rady Miejskiej w Miłosławiu
z dnia 30 czerwca 2009 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego

Nr. 187 poz. 3176 z dnia 4 listopada 2009 r.

AUTORZY:

mgr inż arch. EWA PIETZ
Główny Projektant
upr. Nr 771/88 ZOI Urb. Z-133

mgr MARIA KACZMAREK
z Zespołem
upr. nr 923/89 ZOI Urb Z-131

Plan sporządzono na podstawie Uchwały nr IX/181/05
Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 29 grudnia 2005 r.

RADA MIEJSKA
W MIŁOSŁAWIU

UCHWAŁA NR XXV/171/09

RADY MIEJSKIEJ W MIŁOSŁAWIU

z dnia 30.06.2009

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenów zabudowy usługowej i terenów zieleni urządzonej w rejonie Stawu Pawelskiego w Miłosławiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) 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 ze zmianami) Rada Miejska w Miłosławiu uchwala co następuje:

§ 1

1. 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, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenów zabudowy usługowej i terenów zieleni urządzonej w rejonie Stawu Pawelskiego w Miłosławiu.
2. Granice obszaru objętego planem zostały naniesione 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 w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
   3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. 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) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć obowiązującą odległość frontowej dominującej ściany budynku od granicy działki z drogą publiczną. Żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć obowiązującej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,8 m, części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, loggie, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy – 1,3 m; na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować min. 70% długości rzutu odpowiedniej elewacji budynku;
   7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wartość określającą minimalną odległość podaną w mb, w jakiej mogą się znajdować lica ścian lub narożników budynków. Określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oznacza, że istnieje możliwość równoległego w stosunku do usytuowania na rysunku planu cofnięcia budynku w głąb działki;
   8) przedsięwzięciach mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w ustawie 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 – Dz. U. Nr 199 z dnia 7 listopada 2008 r.;

9) dopuszczalnych poziomach hałasu – należy przez to rozumieć dopuszczalne poziomy hałasu określone w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826) dla określonych rodzajów terenów;
10) siedlisku przyrodniczym – należy przez to rozumieć obszar lądowy lub wodny, naturalny lub półnaturalny wyodrębniony w oparciu o cechy geograficzne, abiotyczne i biotyczne, określony w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z 2004 r.). Dostosowanie rośliny do siedliska przyrodniczego oznacza zgodność z właściwymi dla niej wymaganiami w miejscu planowanego nasadzenia – podłoże gruntowe, stosunki wodne, nasłonecznienie, pochylenie terenu;
11) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni głównie zimozielonej, formowanej w kształcie pasów, szpalerów i kęp drzew stanowiących przegrodę fizyczną i psychologiczną;
12) korytarzu ekologicznym – należy przez to rozumieć obszar określony w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody art.5 (Dz. U. Nr 92 poz. 880 z 2004 r.) tj. obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów;
13) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
14) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;
15) reklamie - należy przez to wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
16) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m^2;
17) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;
18) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;

19) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć placówki świadczące usługi na potrzeby mieszkańców osiedla takie jak np.: handel detaliczny, gastronomia, kawiarnie internetowe, biura, gabinety lekarskie, usługi typu: szewc, krawiec, fotograf, fryzjer itp.
20) boiskach do gier małych należy przez to rozumieć boiska o niewielkich rozmiarach takie jak: boiska do gry w siatkówkę, koszykówkę, 7-osobową piłkę ręczną, tenis ziemny, badminton, kręgle, krokiet, mini golf, urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, tory i urządzenia dla rolkarzy i deskorolkarzy, ścieżki zdrowia itp.;
21) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności: kultu religijnego jak kapliczki, krzyże przydrożne, figury; posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej; użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku jak piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;
22) łączniku – należy przez to rozumieć budynek łączący dwa budynki, którego funkcja ogranicza się do komunikacji wewnętrznej;
23) 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.
24) 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. W przypadku rozczłonkowanego rzutu budynku lub zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, itp. podstawowe połacie mogą być uzupełniane mniejszymi połaciami o podobnych spadkach;
25) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 12° lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale - powyżej 12°;
26) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu mniejszym niż12^{o}.

§ 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 przeznaczenia terenu;
3) obowiązujące linie zabudowy;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy od Stawu Pawelskiego;
6) granica Żerkowsko - Czeszewskiego Parku Krajobrazowego;
7) granice stanowisk archeologicznych;
8) strefa ochrony konserwatorskiej;
9) sposób ustawienia kalenic dachowych budynków mieszkalnych;
10) tereny wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;
11) pas zieleni izolacyjnej.

ROZDZIAŁ 2
Przepisy szczegółowe

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN - 13MN, na których przeznaczeniem podstawowym jest funkcja mieszkaniowa – na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy oraz jeden budynek gospodarczy lub garaż. Przeznaczenie dopuszczalne może stanowić funkcja usługowa. Usługi stanowiące przeznaczenie dopuszczalne nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Dopuszcza się również urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego. Czasowe ograniczenia wynikające z przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych - p. § 9 ust. 6 pkt. 1 lit.c oraz § 13 ust. 5 pkt. 2
2) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U. Przeznaczenie

podstawowe obejmuje budynki mieszkalne i budynki związane z usługami, budynki gospodarcze i garażowe. Dopuszcza się zrezygnowanie z funkcji usługowej na działce i przeznaczenie całej działki wyłącznie na cele mieszkaniowe. Dopuszcza się również urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego;

3) ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U. Na terenach 1U, 2U przeznaczeniem podstawowym są usługi podstawowe dla mieszkańców osiedla. Dopuszcza się również urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego;
4) ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami 1US, 2US. Na terenach 1US, 2US przeznaczenie podstawowe może obejmować budynki związane ze sportem, rekreacją lub rozrywką oraz budowle i obiekty małej architektury. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się zieleń urządzoną oraz usługi związane z obsługą osób uprawiających sport lub korzystających z rekreacji lub rozrywki. Dopuszcza się również tymczasowe obiekty budowlane – np. sanitariaty oraz urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z zabudową na terenach 1MN – 13MN;
5) ustala się tereny zieleni parkowej urządzonej ogólnodostępnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP - 6ZP, na których przeznaczeniem podstawowym jest funkcja parkowa związana z rekreacją mieszkańców osiedla. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się budowle i obiekty małej architektury związane ze sportem i rekreacją. Dopuszcza się również tymczasowe obiekty budowlane – np. sanitariaty oraz urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z zabudową na terenach 1MN – 13MN;
6) ustala się teren zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/E, na którym przeznaczeniem podstawowym jest zieleń urządzona – skwer lub ogrody oraz stacja transformatorowa. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić inne urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów

infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z zabudową na terenach 1MN – 13MN;

7) ustala się teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD;
8) ustala się teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
9) ustala się o teren zieleni ekologicznej nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZE;
10) ustala się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R;
11) ustala się tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1W - 3W;
12) ustala się teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
13) ustala się teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem K;
14) ustala się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD(L) - 4KD(L);
15) ustala się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD - 14KD;
16) ustala się tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KX - 8KX.

§ 5

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynki i budowle położone na terenach objętych planem powinny posiadać podobne gabaryty, nie przekraczające wysokości zabudowy śródmiejskiej – w celu uzyskania efektu harmonijnej sylwety wyeksponowanej od strony Stawu Pawelskiego. Należy przestrzegać gabarytów zabudowy określonych w § 9;
2) rozwiązania architektoniczne winny operować współczesnym językiem wyrazu z wykorzystaniem kolorystyki, detali i materiałów budowlanych stosowanych w obrębie zabudowy istniejącej, objętej strefą ochrony konserwatorskiej;
3) tereny sportu i rekreacji 1US, 2US oraz tereny zieleni parkowej urządzonej 1ZP – 6ZP, należy kształtować przy wykorzystaniu naturalnej rzeźby terenu i lokalnych warunków gruntowo-wodnych. Należy wprowadzić – w zależności od potrzeb, takie elementy kompozycji jak: zieleń niska - partery trawników lub rabaty kwietne,

ścieżki spacerowe, placyki oraz zadrzewienia i zakrzewienia formowane w grupach, powierzchnie wodne - baseny dekoracyjne, kaskady, fontanny itp., zgodnie z ustaloną kompozycją. Zakazuje się stosowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem sanitariatów;

4) na terenach 1ZP - 6ZP dopuszcza się wyłącznie boiska do gier małych;
5) obiekty małej architektury, detale architektoniczne i nawierzchnie powinny odznaczać się wysokimi walorami estetycznym.

§ 6

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenach 1MN - 13MN, 1MN/U, 2MN/U, 1U, 2U, 1ZP - 6ZP przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko bądź do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wymóg ten nie dotyczy terenów dróg i infrastruktury technicznej. 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) na terenach 1US, 2US dopuszcza się możliwość lokalizowania przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że wszelkie oddziaływania związane z planowanym przeznaczeniem terenu nie będą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
3) dla terenów, których przeznaczenie zostało ustalone pod zabudowę, zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla następujących rodzajów terenów - zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826):
   a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN - 13MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
   b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U oraz dla terenów usług,

oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U jak dla terenów na cele mieszkaniowo-usługowe;

c) dla terenów zieleni parkowej urządzonej - ogólnodostępnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP - 6ZP jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

4) na obszarze objętym planem należy adaptować istniejącą zieleń: zadrzewienia i zakrzewienia nie kolidujące z projektowanym przeznaczeniem terenu;

5) w zagospodarowaniu terenów zieleni – 1ZP - 6ZP i ZP/E należy stosować rośliny z przewagą rodzimych gatunków, charakterystyczne dla danego siedliska przyrodniczego. Należy zadbać o jak największą różnorodność kolorystyczną i właściwą kompozycję zieleni. Na obniżonej powierzchni w obrębie terenu 4ZP oraz wzdłuż cieku na terenach 5ZP i 6ZP wymagane jest zachowanie enklaw naturalnej roślinności przywodnej;

6) w obrębie terenu 1MN/U należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;

7) na terenie istniejącego lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL należy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) na terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem R należy prowadzić gospodarkę rolną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) na terenie ogrodów działkowych, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZD należy kontynuować obecne użytkowanie – uprawa warzyw i kwiatów;

10) na terenie zieleni ekologicznej nieurządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZE należy utrzymać dotychczasowy charakter zieleni dziko rosnącej, pełniącej rolę korytarza ekologicznego na styku z obszarem Żerkowsko - Czeszewskiego Parku Krajobrazowego;

11) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;

12) zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu, do istniejących cieków i do istniejących zbiorników wodnych;

13) na terenach infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W - 3W zachować istniejące ujęcia wody wraz ze strefami ochrony bezpośredniej w granicach terenów;

14) odprowadzenie ścieków bytowych oraz ścieków związanych z działalnością usługową należy rozwiązać zgodnie z zapisem zawartym w § 13 ust. 3;

15) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy rozwiązać zgodnie z zapisem zawartym w § 13 ust. 4;
16) odpady należy gromadzić i segregować w miejscach ich powstawania, w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi. Ponadto wzdłuż chodników ulic i na terenach zieleni wzdłuż ciągów pieszych ustawić kosze na śmieci;
17) ochronę powietrza zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
18) energię dla celów grzewczych oraz dla potrzeb technologicznych należy wytwarzać stosując dla nowo projektowanych budynków paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjności, czyli paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii;
19) na wszystkich terenach objętych planem należy przy pracach ziemnych uwzględnić przebudowę urządzeń melioracyjnych.

§ 7

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) część obszaru objętego planem położona jest na terenie historycznego założenia urbanistycznego miasta Miłosław wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2278/A decyzją WWKZ z dnia 30 września 1993 r. Strefa ochrony konserwatorskiej została wrysowana na rysunek planu. Wszelkie działania inwestycyjne w części objętej strefą ochrony konserwatorskiej należy uzgadniać z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek uzgadniania z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu - przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, w celu ustalenia zakresu badań archeologicznych obowiązującego inwestora.

§ 8

Określa się następujące wymogi wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na terenie 1ZP należy pozostawić pomiędzy nasadzeniami drzew i krzewów otwarcie widokowe w kierunku zabytkowego kościoła, położonego poza obszarem objętym planem – zgodnie z zaznaczoną na rysunku planu osią widokową;
2) rejon ulicy 8KD, okalającej teren usług 1U i tworzącej plac miejski należy zagospodarować ze szczególną dbałością o jakość obiektów małej architektury i nawierzchni;
3) wzdłuż ulic oraz na terenach zieleni urządzonej ogólnodostępnej 1ZP - 6ZP należy zrealizować oświetlenie, przy czym w części objętej strefą ochrony konserwatorskiej oraz na terenach oznaczonych symbolami 1ZP – 4ZP oraz 6KD wymagane jest zastosowanie elementów oświetlenia o podwyższonych standardach estetycznych, odpowiadających formą zabytkowemu sąsiedztwu;
4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN - 13MN ustala się frontowe ogrodzenia ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych. Dopuszcza się żywopłoty;
5) na terenach usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń. Dopuszcza się niskie, ozdobne płotki wzdłuż linii rozgraniczających o wysokości nie przekraczającej 0,5 m - w obrębie niezabudowanej części terenu;
6) na terenach 1MN/U i 2MN/U dopuszcza się pełne odcinki ogrodzeń od strony ulic 2KD(L) i 3KD(L) na odcinkach nie przekraczających 50% długości frontu działki;
7) dopuszcza się ażurowe ogrodzenia terenów zieleni urządzonej ogólnodostępnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP - 6ZP pod warunkiem udostępniania tych terenów dla powszechnej rekreacji w porze dziennej;
8) na terenach sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US i 2US dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie ażurowe;
9) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznej konsekwentnie przestrzegać ujednoliconych zasad dotyczących miejsc i formy w rozmieszczaniu: tablic z nazwami ulic, miejsc dla ogłoszeń i plakatów;
10) zakazuje się lokalizowania reklam wielkoformatowych;
11) reklamy wolnostojące dopuszcza się wyłącznie na terenach: 1U, 2U, 1MN/U, 2MN/U, 2US – wzdłuż obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
12) na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę, z wyłączeniem terenów objętych granicą strefy ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się reklamy na jednej

elewacji budynku pod warunkiem ograniczenia ich powierzchni do 10% ogólnej powierzchni tej elewacji;

13) szyldy i reklamy na budynkach należy objąć określonymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki;

14) dopuszcza się stosowanie tabliczek informacyjnych na elewacjach budynków o standardach grafiki, liternictwa, kolorystyki uzgodnionych - w części objętej granicą strefy ochrony konserwatorskiej, z konserwatorem zabytków.

§ 9

Ustala się następujące parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1. Nakazuje się zachowanie zgodności z rysunkiem planu w zakresie rodzaju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
   1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN - 13MN nie może przekraczać 25%;
   2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową 1MN/U, 2MN/U nie może przekraczać 35%;
   3) na terenach usług 1U, 2U nie może przekraczać 60%;
   4) na terenach sportu i rekreacji 1US, 2US nie może przekraczać 20%;
   5) na terenach zieleni parkowej urządzonej ogólnodostępnej 1ZP - 6ZP oraz na terenie zieleni parkowej urządzonej i infrastruktury technicznej elektroenergetycznej ZP/E nie może przekraczać 10 %;
3. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być niższy niż :
   1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN - 13MN - 55%.
   2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową 1MN/U, 2MN/U – 40%
   3) na terenach usług 1U, 2U - 25 %,
   4) na terenach sportu i rekreacji 1US, 2US – 60%
   5) na terenach zieleni parkowej urządzonej ogólnodostępnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP - 6ZP oraz na terenie zieleni parkowej urządzonej i infrastruktury technicznej elektroenergetycznej ZP/E- 60%.

4. Ustala się obowiązujące linie zabudowy:
   1) wzdłuż ulicy dojazdowej 1KD, na terenie 11MN - w odległości 6 m od frontów działek, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) wzdłuż ulicy dojazdowej 1KD, na terenie 12MN - w odległości 18 m – 28 m od frontów działek, przy czym obowiązująca linia zabudowy powinna być prostopadła do granic bocznych działek, zgodnie z rysunkiem planu;
   3) wzdłuż południowej pierzei ulicy dojazdowej 4KD, na terenie 4MN - w odległości 4 m–6 m od frontów działek, zgodnie z rysunkiem planu;
   4) wzdłuż ulicy dojazdowej 8KD, na terenach 4MN, 6MN, 1MN/U – w odległości 6 m od frontów działek, zgodnie z rysunkiem planu;
   5) wzdłuż ulicy dojazdowej 8KD na terenie 1U wzdłuż krawędzi frontowych terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
   6) wzdłuż ulicy lokalnej 2KD(L), na terenie1MN – w odległości 6 m od frontów działek, zgodnie z rysunkiem planu;
   7) wzdłuż ulicy lokalnej 2KD(L), na terenie 1MN/U w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ulicę 2KD(L) – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   1) wzdłuż ulic dojazdowych 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD, 11KD, 12KD, 13KD - w odległości 5 m i 6 m od frontowych granic działek, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) wzdłuż ulicy 1KD – dla budynków gospodarczych na terenie12MN w odległości 4 m od frontów działek, zgodnie z rysunkiem planu;
   3) wzdłuż ulicy 2KD (L) – dla budynków gospodarczych na terenie 11MN, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicę 2KD (L), zgodnie z rysunkiem planu;
   4) wzdłuż ulicy dojazdowej 6KD – w odległości 6 m na odcinku od wlotu ulicy 3KD do wlotu ulicy 2KD oraz w odległości 5 m od frontowych granic działek na odcinku od terenu 2U do wlotu ulicy 7KD za wyjątkiem działek: 808/55, na której ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 11 m od granicy frontowej działki, 808/54, na której ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 17 m od granicy frontowej działki, 808/53, na której ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 23 m od granicy frontowej działki, 808/52, na której ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 31 m od granicy frontowej działki, zgodnie z rysunkiem planu;

5) wzdłuż ulic lokalnych 1 KD(L), 2KD(L), 3KD(L) - w odległościach 5 m, 6 m i 10 m od frontów działek, zgodnie z rysunkiem planu;
6) wzdłuż ulicy lokalnej 4KD(L) – w odległości 10 m i 6 m od frontów działek, zgodnie z rysunkiem planu;
7) wzdłuż ulic pieszych 3KX i 4 KX w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulicę pieszą, zgodnie z rysunkiem planu;
8) wzdłuż ulicy pieszej 7KX w odległości 1,5 m od linii rozgraniczającej ulicę pieszą, zgodnie z rysunkiem planu;
9) od linii brzegowej Stawu Pawelskiego - w odległości 100 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Zasady sytuowania, gabaryty pionowe i rodzaje dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej na terenach 1MN - 11MN i 13MN z wyłączeniem budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej na terenach 1MN, 11MN:
   1) usytuowanie:
      a) budynki mieszkalne należy sytuować jako wolnostojące lub bliźniacze przy obowiązujących liniach zabudowy lub w obrębie terenu wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
      b) zrealizowanie budynku przez pierwszego z inwestorów, których budynki zostały wrysowane na rysunku planu jako bliźniacze, narzuca analogiczne rozwiązanie na działce sąsiedniej;
      c) zlokalizowanie budynków mieszkalnych na działkach o nr ewid. 806/10, 808/32, 808/50 uzależnia się od zachowania bezpiecznych odległości od linii elektroenergetycznej 15kV określonych w przepisach szczególnych i normach.
   2) gabaryt pionowy:
      a) parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10 m, przy czym w przypadku zastosowania podpiwniczenia, jego wysokość ponad grunt nie może przekraczać 1m i musi się mieścić w ramach 10 m gabarytu;
      b) dla każdej pary budynków bliźniaczych obowiązuje zasada zachowania jednakowych gabarytów pionowych. Dopuszcza się uskoki w pionie pomiędzy budynkami wynikające z ukształtowania terenu, nie większe niż 0,5 m;
      c) na terenie 13MN dopuszcza się w nawiązaniu do zabudowy istniejącej gabaryt 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu; przy czym ustala się

maksymalnie dwie kondygnacje plus podpiwniczenie. Nie ogranicza się wysokości wystawania ponad grunt kondygnacji piwnicznej pod warunkiem nie przekroczenia ustalonego gabarytu;

d) dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy o wysokości do 12 m.

3) rodzaj dachów:

a) dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci w przedziale 30° – 45°. Dla dachów dwuspadowych obowiązuje wymóg ustawienia kalenic zgodnie z rysunkiem planu. Wymóg ten dotyczy dachów wielospadowych tylko w przypadku, kiedy kalenice posiadają długość powyżej 5 m. Dopuszcza się, by części budynku lub facjaty posiadały kalenice prostopadłe do kalenicy głównej bryły budynku i nachylenie połaci większe lub mniejsze od nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale plus minus10^{o};

b) na terenie 13MN dopuszcza się dachy płaskie – w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;

c) dla każdej pary budynków bliźniaczych obowiązuje zasada zachowania jednakowych spadków, jednakowego ustawienia kalenic i jednakowych pokryć dachowych;

d) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brunatny, szary, ceglasty do ciemnoczerwonego.

7. Zasady sytuowania, gabaryty pionowe i rodzaje dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na terenach: 1MN, 11MN i 12MN:

1) usytuowanie:

1) budynki mieszkalne szeregowe należy sytuować przy obowiązujących liniach zabudowy z dopuszczeniem wycofania części elewacji nie więcej niż 30% oraz wysunięć zgodnie z zapisem w § 2 ust.1 pkt 6;

2) w przypadku indywidualnej realizacji poszczególnych segmentów, pierwszy z realizujących inwestorów narzuca analogiczne rozwiązania na kolejnych działkach.

2) gabaryt pionowy :

a) parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe plus możliwość podpiwniczenia o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10 m w przypadku zastosowania dachu ze spadkami

w przedziale 30° - 45° lub dwie kondygnacje plus poddasze nieużytkowe plus możliwość podpiwniczenia przy zastosowaniu dachów o nachyleniu w przedziale 12° - 30° również o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10 m. W przypadku zastosowania podpiwniczenia, jego wysokość ponad grunt nie może przekraczać 1 m;

b) dla wszystkich budynków w zabudowie szeregowej obowiązuje zasada zachowania jednakowych gabarytów pionowych. Dopuszcza się uskoki w pionie pomiędzy budynkami wynikające z ukształtowania terenu, nie większe niż 0,5 m;

c) dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy o wysokości do 12 m.

3) rodzaj dachów:

1) dachy ze spadkami 12° - 45° dwuspadowe lub dla skrajnych segmentów wielospadowe, z dopuszczeniem dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci - z większymi spadkami od strony frontu i mniejszymi od strony ogrodu. Dopuszcza się facjaty zadaszone dachami, których kalenice mogą być prostopadłe do kalenicy głównej bryły budynku a nachylenie połaci większe lub mniejsze od nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale plus minus10^{o};

2) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;

3) dla wszystkich budynków w jednym szeregu obowiązuje zasada zachowania jednakowych spadków, jednakowego ustawienia kalenic i jednakowych pokryć dachowych. W odniesieniu do skrajnych segmentów dopuszcza się niewielkie odstępstwa od tej zasady.

8. Zasady sytuowania, gabaryty pionowe i rodzaje dachów budynków gospodarczych na terenach zabudowy mieszkaniowej:

1) usytuowanie:

a) w zabudowie wolnostojącej jako zespolone przy granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu lub jako wolnostojące;

b) w zabudowie bliźniaczej na terenach 4MN, 6MN, 1MN/U jako zespolone z budynkiem mieszkalnym lub przy granicy działki - zgodnie z rysunkiem planu. Wymóg zespolenia z budynkiem mieszkalnym nie dotyczy skrajnych działek zabudowy bliźniaczej na terenach 4MN, 6MN;

c) w zabudowie szeregowej na terenach: 1MN, 11MN i 12MN jako zespolone przy granicy działki z dopuszczeniem pojedynczego budynku w przypadku nieparzystej liczby segmentów - zgodnie z rysunkiem planu;

d) w przypadku budynków gospodarczych zespolonych przy granicy działki zrealizowanie budynku gospodarczego przez pierwszego z inwestorów, których budynki zostały wrysowane na rysunku planu jako zespolone przy granicy działki, narzuca analogiczne rozwiązanie na działce sąsiedniej. W zabudowie wolnostojącej dopuszcza się równoległe przesunięcie każdej pary budynków gospodarczych w głąb lub w kierunku frontu działki przy zachowaniu linii zabudowy. W zabudowie szeregowej dopuszcza się równoległe przesunięcie budynków gospodarczych całego szeregu w głąb lub w kierunku frontu działki, przy zachowaniu linii zabudowy.

2) gabaryty pionowe i rodzaje dachów budynków gospodarczych:

a) maksymalna wysokość od poziomu terenu do okapu dachu maksymalnie 3,2 m;

b) maksymalna powierzchnia: 60 m^2 w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej; 40 m^2 w zabudowie szeregowej;

c) dachy strome, nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych materiałem i kolorem pokrycia dachowego. Dopuszcza się nachylenie połaci dachowych mniejsze najwyżej o 10° od nachylenia głównych połaci dachowych budynku mieszkalnego;

d) dla dachów budynków gospodarczych zespolonych przy granicy działki obowiązuje zasada zachowania jednakowych spadków, jednakowego ustawienia kalenic i jednakowych pokryć dachowych.

9. Zasady sytuowania gabaryty pionowe i rodzaje dachów budynków związanych z usługami na terenie 1MN/U:

1) usytuowanie:

a) budynek związany z usługami powinien być usytuowane przy zaznaczonej na rysunku planu granicy działki;

b) dopuszcza się wypełnienie budynkiem usługowym całej szerokości działki od strony ulicy 2KD(L);

c) dopuszcza się powiązanie budynku związanego z usługami z budynkiem mieszkalnym lub z budynkiem gospodarczym poprzez łącznik;

2) gabaryty pionowe i rodzaj dachów:

a) maksymalna wysokość budynków związanych z usługami od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, niezależnie od liczby kondygnacji nie może przekroczyć 7 m, przy czym różnica wysokości budynków zespolonych przy tej samej granicy działki nie może być większa niż 0,5 m;

b) dachy o nachyleniu 12° - 30° , przy czym dachy budynków zlokalizowanych przy tej samej granicy działki powinny posiadać jednakowe spadki;

c) pokrycie dachów – w nawiązaniu do pokrycia budynków mieszkalnych.

10. Zasady usytuowania, gabaryty pionowe i rodzaj dachu budynku związanego z usługami na terenie 2MN/U:

1) usytuowanie:

1) budynek związany z usługami na terenie 2MN/U należy usytuować jako wolnostojący przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz odległości od granic działki, zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) dopuszcza się powiązanie budynku związanego z usługami z budynkiem mieszkalnym poprzez łącznik;

2) gabaryty pionowe i rodzaj dachu:

1) maksymalna wysokość od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, niezależnie od liczby kondygnacji nie może przekroczyć 9 m;

2) dach dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach i o nachyleniu $30^{o} – 45^{o}$;

3) pokrycie dachu – w nawiązaniu do pokrycia dachu budynku mieszkalnego.

11. Zasady sytuowania, gabaryty pionowe i rodzaj dachów budynków usługowych na terenach 1U i 2U:

1) usytuowanie:

a) na terenie 1U obowiązuje usytuowanie zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających, będących równocześnie obowiązującą linią zabudowy działki, zgodnie z rysunkiem planu,

b) na terenie 2U należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalną linię zabudowy od Stawu Pawelskiego;

2) gabaryty pionowe i rodzaj dachów:

a) na terenie 1U wysokość budynków usługowych od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m, przy czym jest to wysokość niezależna od liczby kondygnacji. Dopuszcza się wyższe elementy

techniczne takie jak kominy, maszty, anteny, nie przekraczające wysokości 12 m npt.;

b) na terenie 2U gabaryt pionowy nie może przekraczać wysokości 5 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne nie przekraczające wysokości 7 m npt;

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu: na terenie 1U - 30°-45°; na terenie 2U - 12° – 45°, kryte dachówką, materiałami imitującymi dachówkę lub innymi tradycyjnymi materiałami pokryciowymi w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego.

12. Zasady sytuowania, gabaryty pionowe i rodzaje dachów budynków związanych ze sportem, rekreacją lub rozrywką na terenach sportu i rekreacji 1US i 2US:
    1) usytuowanie:
        a) budynki związane ze sportem, rekreacją lub rozrywką należy sytuować w obrębie części działki ograniczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i nieprzekraczalną linią zabudowy od Stawu Pawelskiego. Na terenie 2US należy respektować również zakaz zabudowy określony w § 12 pkt 2;
    2) gabaryty pionowe i rodzaj dachów:
        a) wysokość od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynków związanych ze sportem, rekreacją lub rozrywką nie może przekroczyć 8,0 m, przy czym jest to wysokość niezależna od liczby kondygnacji. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne takie jak kominy, maszty, anteny, nie przekraczające wysokości 10 m npt.;
        b) dachy dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu 12°-30°.

§ 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

1) Ze względu na położenie terenu objętego planem w odległości ok. 4 km od granic projektowanego SOO siedlisk Natura 2000 PLH 300010 Lasy Żerkowsko - Czeszewskie ustalenia prognozy oddziaływania na środowisko muszą uwzględniać art. 33 ustawy z dnia 16.04.2004 o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz. 880 ze zm.).
2) Wszelkie działania inwestycyjne w części objętej strefą ochrony konserwatorskiej należy uzgadniać z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 11

Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości:

1. W obrębie istniejących podziałów geodezyjnych należy dokonać zmian, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym uwzględnienia wymagają zmieniony przebieg i zmienione szerokości niektórych ulic, wyznaczonych zgodnie z planem szczegółowym z roku 1993, który utracił moc.
2. Dopuszcza się korektę projektowanych podziałów na działki budowlane zaznaczonych na rysunku planu pod warunkiem że nie spowoduje ona zmniejszenia wielkości działek o więcej niż 15 %.
3. Dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu objętego podziałami oraz działek wynikających z projektowanych podziałów.
4. W obrębie terenu ZP/E, po wydzieleniu miejsca pod stację transformatorową, dopuszcza się przyłączenie części wynikających z istniejących podziałów do przylegających działek w obrębie terenów 2MN i 3MN.
5. Nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12

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

1) przeprowadzenie rozpoznania w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia budynków na terenach budzących obawy, co do występowania gruntów z wysokim poziomem wody gruntowej na terenach: 1MN, 2MN, 5MN, 7MN, 11MN, 2MN/U, ZP/E, 1US i 2US - w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami szczególnymi;
2) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych i usługowych w odległościach po 7,5 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV w każdą stronę oraz ograniczenie polegające na zakazie sadzenia roślinności wysokiej w odległościach po 7,5 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV w każdą stronę. Wymieniony zakaz i ograniczenie nie będą obowiązywać w przypadku likwidacji, przełożenia lub skablowania linii;

3) budowa nowych budynków gospodarczych wymaga zachowania bezpiecznych, określonych w odpowiednich przepisach i normach, odległości tych obiektów od przewodów roboczych linii 15kV.

§ 13

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się układ drogowy który tworzą:
   1) Istniejące i projektowane ulice lokalne:
      a) ulica 1KD(L) - istniejąca ulica Malczewskiego na odcinku od ulicy Wiewiórowskiego w kierunku północnym do granicy obszaru objętego planem. Szerokość w liniach rozgraniczających 8m - 12m, szerokość jezdni minimum 5,5 m, obustronne chodniki;
      b) ulica 2KD(L) – istniejąca ulica Wiewiórowskiego kontynuowana jako ulica projektowana na odcinku od zachodniej granicy obszaru objętego planem do wschodniej granicy obszaru objętego planem. Szerokość w liniach rozgraniczających 12m, szerokość jezdni minimum 5,5m, pas trawnika z drzewami lub miejsca postojowe po północnej stronie jezdni, obustronne chodniki;
      c) ulica 3KD(L) – istniejąca ulica 11 Listopada, zrealizowana w części - kontynuacja, na odcinku do połączenia z ulicą Malczewskiego Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 10m – 13m, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość jezdni minimum 5,5 m, obustronne chodniki;
      d) ulica 4KD(L) – istniejąca droga projektowana na odcinku objętym planem do przebudowy jako ulica w dotychczasowych liniach rozgraniczających – szerokość 12m -18m. Szerokość jezdni minimum 5,5 m, obustronne chodniki, należy adaptować istniejące drzewa.
   2) Istniejące i projektowane ulice dojazdowe:
      a) ulica 1KD – poszerzona do szerokości 10m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu szerokość jezdni minimum 5,5m, obustronne chodniki, na zakończeniu plac nawrotu;

b) ulica 2KD - należy wyznaczyć nowy przebieg tej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu. Szerokość 10 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni minimum 5,5 m, obustronne chodniki;

c) ulica 3KD - szerokość 12 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni minimum 5,5 m, obustronne chodniki;

d) ulica 4KD - należy wyznaczyć nowy przebieg tej ulicy , zgodnie z rysunkiem planu. Szerokość 10 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni minimum 5,5 m, obustronne chodniki;

e) ulica 5KD - szerokość 12 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni minimum 5,5 m, obustronne chodniki;

f) ulica 6KD - należy skorygować przebieg tej ulicy na styku z działką 808/60, zgodnie z rysunkiem planu. Szerokość w liniach rozgraniczających 24 m - 25 m, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość jezdni minimum 5,5 m, obustronne pasy trawników z drzewami lub miejscami postojowymi, obustronne chodniki;

g) ulica 7KD - poszerzona do szerokości 10 m. Szerokość jezdni minimum 5,5 m, obustronne chodniki;

h) ulica 8KD - w części wydzielona geodezyjnie. Ulica okala teren usług 1U, tworząc plac miejski. Szerokość 10 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni minimum 5,5 m, obustronne chodniki. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych od strony usług, z wykorzystaniem do parkowania terenu 1U;

i) ulice: 9KD, 11KD, 12KD, 13KD, 14KD – projektowane ulice dojazdowe o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, szerokości jezdni minimum 5,5 m, z obustronnymi chodnikami. Ulica 12KD zakończona placem nawrotu, zgodnie z rysunkiem planu;

j) ulica 10KD – ulica zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 10 m – 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;

k) ulice piesze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KX - 8KX o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu.

3) na obszarze objętym planem należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż: 2 stanowiska na każdy budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, 3 stanowiska na 10 zatrudnionych lub użytkowników usług, w tym miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. Podane liczby miejsc postojowych dla usług dotyczą również terenów sportu i rekreacji;

4) w przypadku, gdyby funkcja usługowa wymagała obsługi samochodami ciężarowymi ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na terenach własnych działek.

2. Zaopatrzenie w wodę:
   1) istniejącą sieć wodociągową należy adaptować. Wzdłuż projektowanych ulic rozprowadzić sieć wodociągową - realizacja sukcesywna;
   2) na terenach infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W - 3W zachować istniejące ujęcia wody wraz ze strefami ochrony bezpośredniej w granicach terenów;
   3) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z wodociągu komunalnego. W przypadku braku warunków technicznych dopuszcza się inne równorzędne rozwiązanie.
3. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni komunalnej. Odprowadzenie ścieków związanych z działalnością usługową, które mogą wymagać oczyszczenia do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej, może wiązać się z koniecznością uzyskania przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego. Do czasu budowy kolektora sanitarnego dopuszcza się szczelne atestowane zbiorniki na działkach, opróżniane przez koncesjonowanego przewoźnika i wywożone do oczyszczalni.
4. Dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
   1) na terenach 1MN - 13MN wody opadowe i roztopowe odprowadzić indywidualnie poprzez odprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
   2) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 1U, 2U, 1US, 2US wody opadowe i roztopowe odprowadzać do gminnej kanalizacji deszczowej na podstawie warunków technicznych podanych przez właściciela kanalizacji deszczowej. Wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych oraz z trwałych nawierzchni - odprowadzane do wód powierzchniowych winny spełniać warunki obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska. Ścieki o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach należy wstępnie podczyścić w separatorach przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki wodami opadowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska;

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
   1) sieć realizować sukcesywnie poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej. Na rysunku planu ustalono 2 tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej - dla zlokalizowania stacji transformatorowych: działkę o nr ewid. 985, oznaczoną symbolem E oraz teren zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczony symbolem ZP/E. Dopuszcza się inne lokalizacje stacji transformatorowych pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowych i po uprzednim uzgodnieniu z gestorem sieci. Zakazuje się lokalizowania słupowych stacji transformatorowych;
   2) należy przewidzieć docelowo skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych, przynajmniej w zakresie linii kolidujących z przeznaczeniem terenu – działki o nr ewid.: 806/10 na terenie 1MN, 808/32, na terenie 2MN, 808/50 na terenie 4MN .
6. Ustala się w zakresie telekomunikacji zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg.
7. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej.
8. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 14

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ 3
Przepisy końcowe

§ 15

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w obrębie obszaru objętego planem ustala się jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokościach:

1) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP-6ZP, ZP/E, ZD, ZL, ZE, R, 1W-3W, E, K, 1KD-14KD, 1KX-8KX w wysokości 0%, ponieważ uchwalenie planu nie spowoduje wzrostu wartości nieruchomości;
2) dla pozostałych terenów objętych planem w wysokości 30%,

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Miłosław.

§ 17

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

§ 18

Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
inż. Jarosław Sobczak

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Miejskiej w Miłosławiu Nr XXV/171/09

z dnia 30.06.2009 roku

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenów zabudowy usługowej i terenów zieleni urządzonej w rej. Stawu Pawelskiego w MIŁOSŁAWIU

opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz. U. nr 142 z 2001 r. poz. 1591 ze zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. nr 80 z 2003 r.
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. nr 164 poz. 1587 z 2003 r.
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690.
- prawo ochrony środowiska ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Dz. U. Nr 25, poz. 150 z 2008 r.
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych warunków związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z 3 grudnia 2004 r. ze zmianami.
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Dz.U. Nr 197, poz. 1667 z 2002 r.
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 121, poz. 1226 z 2004 r.
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z 2003 r.

- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – Dz. U. nr 92, poz. 880 z 2004 r.
- ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej – Dz. U. nr 90 poz. 575 z 1998 ze zmianami.
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane- jedn. tekst Dz. U. nr 207 poz. 2016 z 2003 r. ze zmianami.
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 r. ze zmianami.
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – Dz. U. nr 204 poz. 2086 z 2004 ze zmianami.
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z 2008 r.).

Prace nad planem wykonano w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Miłosławiu **Nr IX/181/05** z dnia **29.12.2005 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej z usługami, terenów zabudowy usługowej i terenów zieleni urządzonej w rej. Stawu Pawelskiego w MIŁOSLAWIU.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Plan jest zgodny z zapisami studium i z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej-**21.07.2007 r.**

W dniach od **29.11.2007 r.** do **30.06.2008 r.** udostępniony był do opinii i uzgodnień przy uwzględnieniu ustaleń art. 17 ust. 1 pkt 6, pkt 7, pkt 9 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu planu sporządzono prognozę wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Dla gruntów rolnych klasy III położonych w obrębie projektowania planu uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w decyzji nr GZ.tr. 057-602-269/08 z dnia 03.06.2008 r. oraz na grunty rolne IV klasy uzyskano zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego w decyzji nr DR.II.6060-31/08 z dnia 6 maja.2008 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od **09.03.2009 r.** do **15.04.2009 r.**

Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona.

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

BURMISTRZ
mgr Zbigniew Skikiewicz

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXV/171/09 z dnia 30.06.2009 roku Rady Miejskiej w Miłosławiu w sprawie uchwalenia m.p.z.p. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenów zabudowy usługowej i terenów zieleni urządzonej w rej. Stawu Pawelskiego w MIŁOSŁAWIU.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY MIŁOSŁAW

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenów zabudowy usługowej i terenów zieleni urządzonej w rej. Stawu Pawelskiego w MIŁOSŁAWIU.

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

Na podstawie oświadczenia Burmistrza Gminy Miłosław z dnia 21.04.2009 r. w sprawie uwzględnienia w projekcie planu miejscowego zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenów zabudowy usługowej i terenów zieleni urządzonej w rej. Stawu Pawelskiego w MIŁOSŁAWIU wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń na środowisko, w dniach od 09.03.2009 r. do 15.04.2009 r.. nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
inż. Jarosław Szóczak

.....
Przewodniczący Rady

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXV/171/09 z dnia 30.06.2009 roku
Rady Miejskiej w Miłosławiu w sprawie uchwalenia m.p.z.p. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenów zabudowy usługowej i terenów zieleni urządzonej w rej. Stawu Pawelskiego w MIŁOSŁAWIU.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ w MIŁOSŁAWIU

o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania w m.p.z.p. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenów zabudowy usługowej i terenów zieleni urządzonej w rej. Stawu Pawelskiego w MIŁOSŁAWIU.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717) 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, Nr 45, poz. 391 i Nr 65 poz. 594) Rada Miejska w Miłosławiu **r o z s t r z y g a** co następuje:

I. Sposób realizacji

Zapisane w m.p.z.p. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenów zabudowy usługowej i terenów zieleni urządzonej w rej. Stawu Pawelskiego inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to:

1) budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i przepompowni,
2) budowa dróg publicznych i poszerzenie istniejących dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KD(L) i KD o łącznej długości ok. 1400 mb i szerokościach i od 12,0 m do 10,0 m w liniach rozgraniczających,
3) budowa ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem KX o długości ok. 1100 mb i szerokości 0,5 m,
4) istniejące drogi publiczne o długości ok. 2100 mb wymagają w części budowy nawierzchni,
5) urządzenie terenów zieleni na powierzchni ok. 5,0 ha w formie parkowej.

Uchwalenie planu miejscowego nie wywołuje kosztów związanych z wypłatą odszkodowań na skutek zmniejszenia wartości nieruchomości.

II. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródła finansowania – inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji wyszczególnione w punktach I objęte realizacją z tytułu sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą finansowane z budżetu gminy, kredytów, funduszy unijnych, przy udziale inwestorów zewnętrznych w oparciu o ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych i przy uwzględnieniu horyzontu czasowego dla poszczególnych zadań i sposobu ich realizacji.

Wykaz inwestycji należących do zadań własnych gminy jest materiałem do formułowania zadań wieloletniego planu inwestycyjnego gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
inż. Jarosław Spaczak

.....
Przewodniczący Rady