DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 19 sierpnia 2024 r.

Poz. 7022

UCHWAŁA NR IV/36/24
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOSŁAWIU

z dnia 14 sierpnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) – Rada Miejska w Miłosławiu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Czeszewie przy ulicy Leśnej, gmina Miłosław, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław, zatwierdzonego uchwałą nr XI/60/99 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 7 grudnia 1999 r. ze zm.

2. Integralną część uchwały stanowią:

1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Miłosławiu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Miłosławiu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny, zawierające dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;

2) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;

3) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub zewnętrzną krawędź dachu wiaty, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;

5) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować co najmniej 50% długości ściany zewnętrznej budynku. W pozostałej części dopuszcza się cofnięcie ściany zewnętrznej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 5,0 m lub wysunięcie takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,5 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,8 m, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;

6) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

7) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;

8) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;

9) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;

10) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

11) „usługach turystyki” – należy przez to rozumieć usługi noclegowe, kultury, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m^2;

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

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;

5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW - 6MNW**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW-UT**;

3) teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;

4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZM – 3RZM**;

5) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN - 3RN**;

6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR - 3KR**.

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

1) ustala się:

a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,

b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków i wiat materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację szyldów wyłącznie w następujących formach:

- na terenach **MNW** i **RZM** - na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m^2 na elewacji oraz 1 m^2 na ogrodzeniu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c),
- na terenach **MNW-UT** i **UT -** na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m^2 na elewacji oraz 1 m^2 na ogrodzeniu lub jednego szyldu wolnostojącego na działce, o powierzchni ekspozycji szyldu nie większej niż 5,0 m^2 i wysokości górnej krawędzi nie większej niż 3,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c),

b) lokalizację obiektów małej architektury, o wysokości pojedynczego obiektu nie większej niż 4,0 m do najwyższego punktu tego obiektu,

c) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 1,0 m^2 i wysokości nie większej niż 3,0 m,

d) przebudowę obiektów o funkcjach innych niż wyznaczone w planie;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),

b) lokalizacji szyldów na terenach innych niż wymienione w pkt 2 lit. a),

c) lokalizacji szyldów w postaci ekranów LED lub ruchomych obrazów multimedialnych,

d) lokalizacji ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do 0,5 m,

e) lokalizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej oraz ogrodzeń służących boiskom sportowym,

f) lokalizacji ogrodzeń na terenach **RN, KR**,

g) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem słupowych stacji transformatorowych,

h) lokalizacji budynków wykonanych z przęsłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych,

i) lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów,

j) lokalizacji obiektów lub lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m^2.

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

1) ustala się:

a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu **MNW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenu **MNW-UT**, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, dla terenu **UT**, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz dla terenów **RZM**, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej z obiektami zamieszkania zbiorowego, zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

d) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych.

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

1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 58-33/32, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;

2) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się zachowanie historycznej formy architektonicznej, gabarytów wysokościowych, formy i kształtu dachów, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej;

3) wszelkie prace budowlane oraz konserwatorskie prowadzone przy budynkach, o których mowa w pkt 2, winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

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

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW - 6MNW**:

1) ustala się:

a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego lub jednej wiaty,

b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,

c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,

d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 30%,

e) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego lub powierzchnię wiaty po obrysie: nie więcej niż 60 m^2,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50% powierzchni działki,

g) wysokość zabudowy nie większą niż:

- dla budynków mieszkalnych: 8,0 m do kalenicy oraz 4,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej lub okapu przy dachach stromych lub 4,0 m do najwyższego punktu dachu przy dachach płaskich, i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynków gospodarczo - garażowych i wiat: 4,0 m do najwyższego punktu dachu przy dachach płaskich lub 5,50 m do najwyższego punktu dachu przy dachach stromych,

h) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych: strome - dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich nad jednokondygnacyjnymi częściami budynków, z zastrzeżeniem, że powierzchnia przekrycia dachami płaskimi nie może przekroczyć 25% całej powierzchni zadaszeń budynku,

- dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci 30° - 45°,

i) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),

j) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub dróg przyległych do obszaru planu, w tym poprzez dojścia i dojazdy w ramach terenu,

k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego przeznaczonego na usługi,

l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m^2, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojść i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic miedzy sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

a) traktowanie obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych realizowanych na działkach nie posiadających bezpośredniego dostępu z ulicy Leśnej lub dostępnych wyłącznie poprzez dojścia i dojazdy w ramach terenu, dla rozbudowy istniejących budynków oraz dla wszystkich budynków gospodarczo – garażowych i wiat,

b) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

c) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w pkt 1 lit. l), wydzielonych przed wejściem w życie planu,

d) lokalizację dojść i dojazdów,

e) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi, z uwzględnieniem § 5 pkt 3 lit. i),

f) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,

g) lokalizację kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,

h) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

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

1) ustala się:

a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) lokalizację obiektów usługowych - usług turystyki,

c) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,

d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,

e) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 30%,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50% powierzchni działki,

g) wysokość zabudowy nie większą niż:

- dla budynków mieszkalnych: 8,0 m do kalenicy oraz 4,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej lub okapu przy dachach stromych lub 4,0 m do najwyższego punktu dachu przy dachach płaskich, i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- dla obiektów usługowych – usług turystyki: 10,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla budynków gospodarczo - garażowych i wiat: 5,50 m do najwyższego punktu dachu,

h) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych i obiektów usługowych - usług turystyki: strome - dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich nad jednokondygnacyjnymi częściami budynków, z zastrzeżeniem, że powierzchnia przekrycia dachami płaskimi nie może przekroczyć 25% całej powierzchni zadaszeń budynku, oraz z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
- dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci 30° - 45°,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

j) obsługę komunikacyjną z ulicy Leśnej, przyległej do obszaru planu, w tym poprzez dojścia i dojazdy w ramach terenu,

k) zapewnienie, w granicach działki:

- co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego przeznaczonego na usługi,
- co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 4 miejsca noclegowe oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usług turystyki innych niż noclegowe,

l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m^2, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojść i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic miedzy sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

a) zastosowanie dowolnej geometrii dachów dla przekryć pneumatycznych hal namiotowych,

b) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych i wiat,

c) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

d) lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w pkt 1 lit. l), wydzielonych przed wejściem w życie planu,

e) lokalizację dojść i dojazdów,

f) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi, z uwzględnieniem § 5 pkt 3 lit. i),

g) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,

h) lokalizację kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,

i) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

3) zakazuje się:

a) rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

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

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

1) ustala się:

a) lokalizację obiektów usługowych - usług turystyki,

b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,

c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 30%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy nie większą niż:

- dla obiektów usługowych – usług turystyki: 10,0 m do najwyższego punktu dachu,

- dla budynków gospodarczo - garażowych i wiat: 5,50 m do najwyższego punktu dachu,

f) geometrię dachów:

- dla obiektów usługowych – usług turystyki: strome - dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich nad jednokondygnacyjnymi częściami budynków, z zastrzeżeniem, że powierzchnia przekrycia dachami płaskimi nie może przekroczyć 25% całej powierzchni zadaszeń budynku, oraz z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),

- dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci 30° - 45°,

g) obsługę komunikacyjną z ulicy Leśnej, przyległej do obszaru planu, poprzez teren **MNW-UT**,

h) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 4 miejsca noclegowe oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usług turystyki innych niż noclegowe,

i) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m^2, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojść i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic miedzy sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

a) zastosowanie dowolnej geometrii dachów dla przekryć pneumatycznych hal namiotowych,

b) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych i wiat,

c) lokalizację dojść i dojazdów,

d) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,

e) lokalizację kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,

f) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

3) zakazuje się lokalizacji usług innych niż usług turystyki.

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

1) ustala się:

a) lokalizację budynków i budowli niezbędnych do prowadzenia gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

c) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,

d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,05,

e) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 35%,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 45% powierzchni działki,

g) wysokość zabudowy nie większą niż:

- dla budynków mieszkalnych: 8,0 m do kalenicy oraz 4,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej lub okapu przy dachach stromych lub 4,0 m do najwyższego punktu dachu przy dachach płaskich, i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat oraz dla pozostałych budynków niezbędnych do prowadzenia gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: 9,0 m przy dachu stromym o kącie nachylenia równym lub większym niż 25° albo 7,0 m przy dachu płaskim lub stromym o kącie nachylenia mniejszym niż 25°,
- dla budowli rolniczych: 12,0 m,

h) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych: strome - dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich nad jednokondygnacyjnymi częściami budynków, z zastrzeżeniem, że powierzchnia przekrycia dachami płaskimi nie może przekroczyć 25% całej powierzchni zadaszeń budynku,
- dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat oraz dla pozostałych budynków niezbędnych do prowadzenia gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci do 45°,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

j) obsługę komunikacyjną z ulicy Leśnej, przyległej do obszaru planu, w tym poprzez dojścia i dojazdy w ramach terenu,

k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego przeznaczonego na usługi,

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków gospodarczo - garażowych i wiat,

b) lokalizację dojść i dojazdów,

c) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi, z uwzględnieniem § 5 pkt 3 lit. i),

d) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,

e) lokalizację kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,

f) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,

3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

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

1) ustala się:

a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, z zastrzeżeniem pkt 2,

b) dostęp do terenów z dróg wyznaczonych w planie lub dróg przyległych do obszaru planu, w tym poprzez sąsiednie tereny;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,

b) lokalizację zbiorników wodnych, związanych z przeznaczeniem terenów.

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

1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Żerkowsko – Czeszewskiego Parku Krajobrazowego oraz sieci Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty" (PLB300002);

2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa -Berlin", zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w tym zakazu wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, bez zgody właściwego organu gospodarowania wodami;

4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru planu koncesją nr 18/99/p z dnia 07.07.1999 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Pyzdry", ważnej do dnia 07.07.2024 r.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach **RN** i **KR**;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

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

1) ustala się:

a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,

d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,

e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3,

g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi;

i) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) wykonywanie w granicach obszaru objętego planem robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi,

c) lokalizację urządzeń wodnych;

3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;

2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) i lit. b) oraz § 5 pkt 3 lit. a) - lit. f) zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

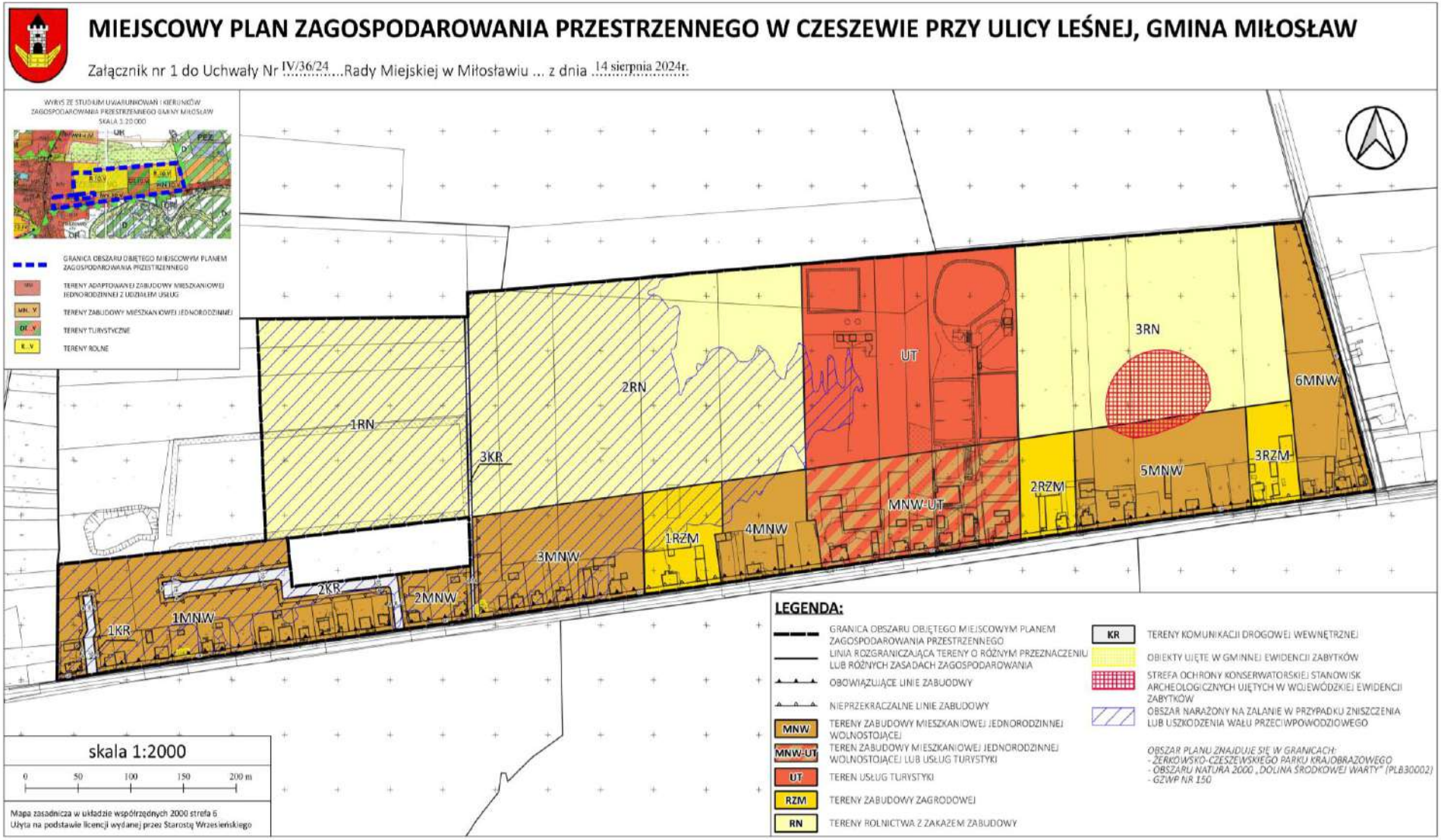
Rozdział 3.
Przepisy Końcowe

§ 19. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Miłosław.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) mgr Dawid Strzelczyk


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZESZEWIE PRZY ULICY LEŚNEJ, GMINA MIŁOSŁAW
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr IV/36/24 ...Rady Miejskiej w Miłosławiu ... z dnia 14 sierpnia 2024r.
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŁOSŁAW
SKALA 1:20 000
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENY ADAPTOWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z UDZIAŁEM USŁUG
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
TERENY TURYSTYCZNE
TERENY ROLNE
1RN
2RN
3RN
3KR
UT
MNW-UT
1RZM
2RZM
3RZM
1MNW
2MNW
3MNW
4MNW
5MNW
6MNW
1KR
2KR
skala 1:2000
0 50 100 150 200 m
Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych 2000 strefa 6
Użyta na podstawie licencji wydanej przez Starostę Wrzesińskiego
LEGENDA:
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
MNW-UT TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG TURYSTYKI
UT TEREN USŁUG TURYSTYKI
RZM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
RN TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
OBSZAR NARAŻONY NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:
- ŻERKOWSKO-CZESZEWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- OBSZARU NATURA 2000 „DOLINA ŚRODKOWEJ WARTY" (PLB30002)
- GZWP NR 150

Załącznik nr 2
do uchwały nr IV/36/24
Rady Miejskiej w Miłosławiu
z dnia 14 sierpnia 2024r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Miłosławiu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czeszewie przy ulicy Leśnej, gmina Miłosław.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Miłosławiu rozstrzyga, co następuje:

Uwagi złożone podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 15.12.2023r. do 05.01.2024r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 25.01.2024r. nieuwzględnione przez Burmistrza Gminy Miłosław:

1. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne
1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr geod. 331, obręb Czeszewo
2) **treść uwagi:** Na działce nr 331 przy ulicy Leśnej w Czeszewie prowadzimy gospodarstwo rolne gdzie utrzymywana jest trzoda chlewna około 150 sztuk. Projekt ogranicza rozbudowę gospodarstwa rolnego. Chcielibyśmy, aby na działce nr 331 była możliwość wybudowania budynku inwentarskiego o powierzchni 250 m^2 na około 200 szt. trzody chlewnej, rozbudowy budynku gospodarczego do garażowania maszyn rolniczych i przechowywania środków do produkcji rolnej o powierzchni 200 m^2 i wysokości do 6 metrów, oraz budowy magazynu do przechowywania płodów rolnych o powierzchni 500 m^2 i wysokości 7 metrów. Chcielibyśmy, aby zabudowa mieszkaniowa została zmieniona na zabudowę zagrodową.
3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona
4) **uzasadnienie:** Uwaga nieuwzględniona w zakresie wprowadzenia terenu zabudowy zagrodowej w miejsce dotychczasowego terenu rolnictwa z zakazem zabudowy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (t.j. Dz U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) - plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłosław - na terenie oznaczonym symbolem R.10.V – *nie przewiduje się zabudowy budynkami*.

2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną

1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr geod. 325/2, obręb Czeszewo
2) **treść uwagi:** Dla działki 325/2 położonej przy ulicy Leśnej w Czeszewie wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na tereny zabudowy zagrodowej ze względu na prowadzoną działalność rolniczą oraz hodowlę bydła i trzody chlewnej w obrębie w/w działki. Dla działki 325/2 położonej przy ulicy Leśnej w Czeszewie wnoszę o przesunięcie linii terenów z możliwością zabudowy do 160 metrów od linii drogi, w związku z planowaną budową garażu na maszyny rolnicze oraz magazynu płodów rolnych o łącznej powierzchni zabudowy 1000 m^2.
3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona
4) **uzasadnienie:** jak przy uwadze nr 1

3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną

1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr geod. 335, obręb Czeszewo
2) **treść uwagi:** Zmiana planu zagospodarowania w Czeszewie na ulicy leśnej na działce 335 z zabudowy mieszkalnej na zabudowę zagrodową. Możliwość wybudowania budynków gospodarczych Wiat, Magazynów na płody rolne i Sprzęt rolniczy.
3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona
4) **uzasadnienie:** jak przy uwadze nr 1

Stwierdza się brak uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy Miłosław podczas drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 27 maja 2024 r. do 20 czerwca 2024 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 30 lipca 2014 r.

Załącznik nr 3
do uchwały nr IV/36/24
Rady Miejskiej w Miłosławiu
z dnia 14 sierpnia 2024r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Miłosławiu o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Czeszewie przy ulicy Leśnej, gmina Miłosław, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Miłosławiu rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miłosław oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,
2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,
3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy lub budżet powiatu – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/36/24
Rady Miejskiej w Miłosławiu
z dnia 14 sierpnia 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę