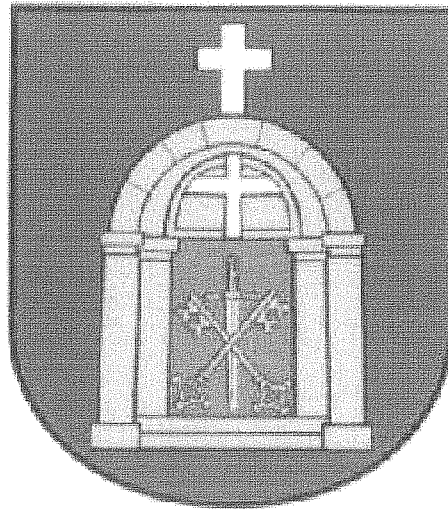


RADA GMINY STARE MIASTO  
ul. Główna 16 B  
62-571 Stare Miasto

# **GMINA STARE MIASTO**



## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI JANOWICE**

**UCHWAŁA Nr XXXIV/300/2009**  
**Rady Gminy Stare Miasto**  
**z dnia 11 sierpnia 2009**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Janowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami), art. 3 ust 1 i art. 20 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XX/182/2008 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 25 kwietnia 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Janowice,

Rada Gminy Stare Miasto, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Miasto, uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Janowice, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Plan określa:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Załącznikami do planu są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie 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, stano-

wiąże załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## §2

Ilekróć w planie jest mowa o:

- 1) **budowli służącej reklamie** – należy przez to rozumieć wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, które nie jest budynkiem lub obiektem małej architektury w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- 2) **celu publicznym** – należy przez to rozumieć cel publiczny w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub kilka działek budowlanych stanowiących teren inwestycyjny;
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 5) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć określenie wysokości budynku poprzez liczbę kondygnacji nadziemnych;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków za wyjątkiem: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych, wykuszy, loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków oraz ulic wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i odkrytych miejsc postojowych, linii przesyłowych i sieci uzbrojenia terenu;
- 7) **numerze terenu** – należy przez to rozumieć cyfrowe oznaczenie terenu wydzielonego spośród terenów o tym samym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia ogólne dla terenu o tym samym symbolu literowym przeznaczenia i dodatkowe ustalenia szczegółowe;
- 8) **obiektych małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty architektury ogrodowej oraz służące wypoczynkowi i utrzymaniu porządku, m.in.: ławki, oczka wodne, fontanny, rzeźby i posągi, oświetlenie;
- 9) **odnawialnym źródle energii** – należy przez to rozumieć źródło wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, geotermalną, pozyskiwaną z biomasy oraz energię odpadową (np.: z klimatyzacji);
- 10) **obszarze zabudowanym** – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w jego rzucie o największej powierzchni, liczonej w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych;
- 11) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały;
- 12) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek lub budynki, ograniczoną zewnętrznym obrysem ścian przyziemia;
- 14) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć dominujący sposób zagospodarowania terenu;

- 16) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie;
- 17) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu wymagający spełnienia warunków określonych w planie, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 18) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik do planu, o którym mowa w §2 uchwały;
- 19) **strefie** – należy przez to rozumieć obszar dla którego obowiązuje ta sama grupa ustaleń;
- 20) **symbolu przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć numeryczne i/lub literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie;
- 21) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć układ drzew w szeregu;
- 22) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określona symbolem;
- 23) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 24) **terenach lasów i dolesień** – należy przez to rozumieć istniejące prywatne lasy i istniejące dolesienia;
- 25) **urządzeniach towarzyszących infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia służące: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu i oczyszczaniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, gospodarce odpadami, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gazową i ciepłą oraz łączności;
- 26) **urządzeniach towarzyszących obiektom budowlanym** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, ogrodzenia, place pod śmietniki, chodniki, zieleń, drogi dojścia, dojazdy i podobne;
- 27) **usługach nieuciążliwych, produkcji nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, nie oddziałują negatywnie na obszary Natura 2000 oraz na obszary chronionego krajobrazu, nie powodują ponadnormatywnego hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza i gleb, wód powierzchniowych i podziemnych, ustalonych przepisami szczególnymi dla określonego dominującego przeznaczenia terenu;
- 28) **usługach uciążliwych, produkcji uciążliwej** – należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, powodujące ponadnormatywny hałas, wibracje, promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza i gleb, wód powierzchniowych i podziemnych, przekraczające normy wyznaczone przepisami szczególnymi dla określonego w planie przeznaczenia dominującego;
- 29) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami);
- 30) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym położonym elementem budynku, a poziomem terenu;

- 31) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, istniejących na danej działce, do powierzchni działki;
- 32) **wyeksponowaniu zabudowy** – należy przez to rozumieć takie usytuowanie zabudowy aby najbardziej reprezentacyjne jej części były dobrze widoczne z określonego miejsca;
- 33) **zieleni przyulicznej** – należy przez to rozumieć pas różnych form zieleni ukształtowany w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 34) **zieleni urządzonej** – zieleń niska, średnio wysoka i wysoka z dopuszczeniem miejsc rekreacji i wypoczynku, alejek spacerowych, zbiorników, oczek i cieków wodnych, obiektów małej architektury i podobnych.

### §3

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów lub obiektów:
  - 1) działalność produkcyjna, budownictwo;
  - 2) składy i magazyny;
  - 3) handel hurtowy;
  - 4) usługi handlu detalicznego w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - 5) usługi transportowe;
  - 6) usługi rzemiosła;
  - 7) laboratoria i ośrodki badawcze;
  - 8) sprzedaż detaliczna paliw;
  - 9) usługi I - działalności zakwalifikowane do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności z dopuszczeniem działalności wymagających raportu oddziaływania na środowisko;
  - 10) usługi II - działalności zakwalifikowane do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności z dopuszczeniem wyłącznie działalności mogących wymagać raportu oddziaływania na środowisko;
  - 11) ulica lokalna;
  - 12) zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:
  - 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów I, obejmująca kategorie wymienione w ust. 1, pkt. 1-7;
  - 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów II, obejmująca kategorie wymienione w ust. 1, pkt. 1-8.
3. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.
4. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 3, nie dotyczy urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

### §4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice opracowania planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbole przeznaczenia terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

## §5

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

- 1) zakaz lokalizacji punktowych emitorów zanieczyszczeń środowiska powodujących przekroczenie standardów określonych przepisami szczególnymi;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych i gruntu;
- 3) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych z terenów utwardzonych przed ich odprowadzeniem do odbiornika;
- 4) dopuszcza się retencjonowanie czystych wód deszczowych i roztopowych na terenie własnym inwestora i wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni oraz p.poż;
- 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów i zakładów utylizacji;
- 6) wszelkie oddziaływanie związane z planowanym przedsięwzięciem nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) tereny niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na różne formy zieleni oraz elementy małej architektury;
- 8) wymóg zachowania wartościowego drzewostanu;
- 9) adaptuje się w planie istniejące lasy i istniejące dolesienia;
- 10) adaptuje się w planie istniejące tereny polowych upraw rolnych.

## §6

Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 2) w przypadku stwierdzenia konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych, należy wykonać je za pozwoleniem właściwych służb ochrony zabytków.

## §7

Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację obiektów usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
  - od krawędzi jezdni drogi gminnej – 15m,
  - od granicy opracowania, zgodnie z rysunkiem planu – 4m,
  - od granicy lasu – 12m;
- 3) obowiązek zapewnienia dostępu dla osób niepełnosprawnych do budynków o przeznaczeniu należącym, zgodnie z ustaleniami w §3, do następujących kategorii przeznaczenia terenu: usługi I, usługi II oraz grup kategorii przeznaczenia terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów I, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów II;
- 4) zakaz lokalizacji usług handlu w formie targowisk.

## §8

Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielenie działek lub ich scalanie z bezpośrednim dostępem do publicznej drogi gminnej;
- 2) dopuszcza się włączanie do publicznej drogi gminnej niepublicznych dróg wewnętrznych i dojazdowych, stanowiących własność lub współwłasność inwestorów;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki bez dostępu do drogi wyłącznie w sytuacji, kiedy jej wydzielenie służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do drogi;
- 4) zalecany kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg ustala się na 90° z dopuszczeniem 10° odchylenia.

## §9

Ustala się następujące zasady dotyczące miejsc postojowych:

- 1) rodzaje obiektów do parkowania:
  - a) parkingi wbudowane,
  - b) parkingi wolno stojące,
  - c) parkingi terenowe otwarte,
  - d) dla działalności usług handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> dopuszcza się lokalizację terenowych miejsc postojowych w taki sposób, że na każde ich zgrupowanie składa się nie więcej niż 50 miejsc postojowych, rozdzielanych zielenią;
- 2) urządzenie miejsc postojowych dla samochodów w granicach działek poszczególnych inwestorów, w ilości dostatecznej dla obsługi prowadzonej działalności, jednak nie mniej niż:
  - a) 20 stanowisk na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla obiektów handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>,
  - b) 40 stanowisk na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - c) 20 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług gastronomii,
  - d) 25 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług administracyjnych, biurowych i finansowych oraz obsługi firm,
  - e) 15 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu hurtowego, składów i magazynów,
  - f) dla działalności produkcyjnych i budownictwa należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 3 zatrudnionych,
  - g) 20 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla pozostałych działalności gospodarczych;
- 3) obowiązek wprowadzenia zieleni w granicach parkingów terenowych, na powierzchni stanowiącej co najmniej 10 % powierzchni tych parkingów.

## §10

1. Ustala się ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) włączenie do drogi krajowej nr 72 wyłącznie poprzez drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG, poza granicami opracowania planu, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

- 2) organizacja włączeń i zjazdów na tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: P<sub>AG</sub> oraz dróg wewnętrznych, sięgaczy lub ciągów pieszo-jezdných wyłącznie po uzgodnieniu z zarządcą drogi publicznej;
  - 3) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt. 4;
  - 4) odstępstwo od zasady, o której mowa w pkt 3, dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń;
  - 5) w przypadku konieczności realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi dróg, należy je prowadzić równoległe do linii zabudowy lub granic działek;
  - 6) dopuszcza się urządzenia towarzyszące infrastrukturze technicznej;
  - 7) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, bez naruszania zasad zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w planie;
  - 8) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uzbrojenia technicznego kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora sieci;
  - 9) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
  3. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych przyjmuje się następujące ustalenia:
    - 1) podłączenie obiektów do kanalizacji sanitarnej, gdy występują odpowiednie warunki techniczne,
    - 2) do czasu wyposażenia terenu w kanalizację sanitarną, dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z których zawartość będzie systematycznie wywożona przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
    - 3) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.
    - 4) obowiązek podczyszczenia ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
    - 5) na terenie zabudowy dopuszcza się lokalizację lokalnych oczyszczalni ścieków na terenach własnych inwestorów. Odprowadzenie ścieków oczyszczonych na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
  4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych przyjmuje się następujące ustalenia:
    - 1) obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz na warunkach określonych przez administratora sieci;
    - 2) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i zawiesinami.
  5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - 1) zaopatrzenie w gaz ziemny grupy E (GZ-50) ustala się z sieci gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z obowiązującym „Prawem Energetycznym” po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie



- zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia.
- 2) Dopuszcza się prowadzenie gazociągów w pasach drogowych,
  - 3) Dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu,
  - 4) Zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:
- 1) Dopuszcza się budowę nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych;
  - 2) Dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.
  - 3) Zezwala się w trakcie realizacji planu na całym obszarze opracowania lokalizację zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego i wydzielanie terenu dla ich potrzeb w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - 4) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z rozbudowanej sieci elektroenergetycznej odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne.
  - 5) Określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc. W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej (rozdzielni SN) na terenie objętym niniejszym planem, przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsca pod jej budowę. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowej, nowe miejsce wskaże Urząd Gminy w Starym Mieście.
  - 6) Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenie - dostawa energii cieplnej w oparciu o zasilanie:
- 1) gazem;
  - 2) olejem opałowym;
  - 3) energią elektryczną;
  - 4) z sieci ciepłowniczej;
  - 5) energią słoneczną;
  - 6) odnawialnymi źródłami energii.
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego.
9. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:
- 1) dopuszcza się podziemną sieć telekomunikacyjną;
  - 2) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
  - 3) w granicach opracowania planu dopuszcza się usytuowanie wyłącznie jednego urządzenia radiokomunikacyjnego w formie wolno stojącego słupa, wieży czy maszty;
  - 4) na dachach budynków dopuszcza się lokalizację punktowych obiektów przekąźnikowych.

### §11

Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDG dla lokalizacji inwestycji celu publicznego.

### §12

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

## ROZDZIAŁ 2 Ustalenia dla terenów

### §13

#### Teren oznaczony symbolem 1 P<sub>AG</sub> – 13,65 ha

1.	Przeznaczenie terenu: 1) podstawowe - grupa kategorii przeznaczenia terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów I i II; 2) uzupełniające: a) usługi I, b) parkingi, c) zieleni urządzona.	
2.	Zasady kształtowania zabudowy	1) Wysokość zabudowy uzależniona od przyjętej technologii prowadzonej działalności oraz od rozwiązań architektoniczno – konstrukcyjnych, maksymalnie do 40m od poziomu terenu; 2) Dopuszcza się lokalizację dominant, których wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonej ich części nie może przekroczyć 40m; 3) Obowiązuje wyeksponowanie zabudowy wzdłuż drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG.
3.	Zasady dotyczące zagospodarowania terenu	1) Łączna powierzchnia przeznaczenia uzupełniającego stanowić może nie więcej niż 30% działki budowlanej; 2) Maksymalny obszar zabudowany – 60% powierzchni działki budowlanej; 3) Wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w wysokości do 1,2; 4) Co najmniej 15% pow. każdej działki budowlanej należy przeznaczyć na teren biologicznie czynny; 5) Lokalizacja obiektów budowlanych oraz otwartych placów składowych z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy; 6) Ustala się odległość obiektów budowlanych z przeznaczeniem na pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr 72 na 130m. W przypadku braku możliwości zachowania powyższej odległości należy przewidzieć staraniem i na koszt inwestorów zabezpieczenia przed uciążliwościami wywołanymi ruchem

		<p>drogowym;</p> <p>7) Obowiązek starannego urządzenia elementów małej architektury, posadzki oraz odpowiedniego oświetlenia przestrzeni wejściowych do obiektów zlokalizowanych wzdłuż drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, oraz od strony dróg wewnętrznych;</p> <p>8) Obowiązek osłonięcia placów manewrowych i dostawczych zielenią ochronną;</p> <p>9) Obowiązek wprowadzenia zieleni na terenach niezabudowanych i nieutwardzonych;</p> <p>10) Obowiązek wprowadzenia pasa zieleni ochronnej, w tym zimozielonej, o wysokości co najmniej 3m i szer. 20m, od strony terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDG;</p> <p>11) Dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynku z elementami małej architektury;</p> <p>12) Dopuszcza się lokalizację budowli służących reklamie.</p>
4.	Obsługa komunikacyjna	<p>1) Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od strony drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDG oraz do dróg wewnętrznych i dojazdowych.</p> <p>2) Zakaz wjazdu od istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem 3KDG.</p> <p>3) Zakaz tymczasowych zjazdów od istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem 3KDG na etapie budowy inwestycji.</p> <p>4) Parametry techniczne dróg niepublicznych, dopuszczonych w planie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających 12 - 15m,</li> <li>- szerokość jezdni – w zależności od potrzeb,</li> <li>- chodniki w zależności od potrzeb,</li> <li>- włączenie do publicznej drogi gminnej po uzyskaniu zgody zarządcy tej drogi.</li> </ul>

#### §14

#### Teren oznaczony symbolem 2, 6 P<sub>AG</sub> – 5,30 ha

1.	<p>Przeznaczenie terenu:</p> <p>1) podstawowe - grupa kategorii przeznaczenia terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów I i II;</p> <p>2) uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) usługi I,</li> <li>b) parkingi,</li> <li>c) zieleń urządzona.</li> </ul>
2.	<p>Zasady ukształtowania zabudowy</p> <p>1) Wysokość zabudowy uzależniona od przyjętej technologii prowadzonej działalności oraz od rozwiązań architektoniczno – konstrukcyjnych, maksymalnie do 40m od poziomu terenu;</p> <p>2) Dopuszcza się lokalizację dominant, których wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonej ich</p>

		<p>części nie może przekroczyć 40m;</p> <p>3) Obowiązuje wyeksponowanie zabudowy wzdłuż drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG.</p>
3.	Zasady dotyczące zagospodarowania terenu	<p>1) Łączna powierzchnia przeznaczenia uzupełniającego stanowić może nie więcej niż 30% działki budowlanej;</p> <p>2) Maksymalny obszar zabudowany – 60% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>3) Wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w wysokości do 1,2;</p> <p>4) Co najmniej 15% pow. każdej działki budowlanej należy przeznaczyć na teren biologicznie czynny;</p> <p>5) Lokalizacja obiektów budowlanych oraz otwartych placów składowych z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;</p> <p>6) Obowiązek starannego urządzenia elementów małej architektury, posadзки oraz odpowiedniego oświetlenia przestrzeni wejściowych do obiektów zlokalizowanych wzdłuż drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG, oraz od strony dróg wewnętrznych;</p> <p>7) Obowiązek osłonięcia placów manewrowych i dostawczych zielenią ochronną;</p> <p>8) Obowiązek wprowadzenia zieleni na terenach niezabudowanych i nieutwardzonych;</p> <p>9) Dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynku z elementami małej architektury;</p> <p>10) Dopuszcza się lokalizację budowli służących reklamie;</p> <p>11) Dopuszcza się możliwość pozostawienia istniejących zadrzewień i zakrzewień.</p>
4.	Obsługa komunikacyjna	<p>1) Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od strony drogi gminnej oraz do dróg wewnętrznych i dojazdowych.</p> <p>2) Parametry techniczne dróg niepublicznych, dopuszczonych w planie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających 12 - 15m,</li> <li>- szerokość jezdni – w zależności od potrzeb,</li> <li>- chodniki w zależności od potrzeb,</li> <li>- włączenie do publicznej drogi gminnej po uzyskaniu zgody zarządcy tej drogi.</li> </ul>

### §15

#### Teren oznaczony symbolem 3.1, 3.2, 4, 5 P<sub>AG</sub> – 16,52ha

1.	<p>Przeznaczenie terenu:</p> <p>1. podstawowe - grupa kategorii przeznaczenia terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów I i II;</p> <p>2. uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) usługi I,</li> <li>b) parkingi,</li> <li>c) zieleń urządzona.</li> </ul>
----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.	Zasady ukształtowania zabudowy	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wysokość zabudowy uzależniona od przyjętej technologii prowadzonej działalności oraz od rozwiązań architektoniczno – konstrukcyjnych, maksymalnie do 40m od poziomu terenu;</li> <li>2) Dopuszcza się lokalizację dominant, których wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonej ich części nie może przekroczyć 40m;</li> <li>3) Obowiązuje wyeksponowanie zabudowy wzdłuż dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDG i 2 KDG.</li> </ol>
3.	Zasady dotyczące zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Łączna powierzchnia przeznaczenia uzupełniającego stanowić może nie więcej niż 30% działki budowlanej;</li> <li>2) Maksymalny obszar zabudowany – 60% powierzchni działki budowlanej;</li> <li>3) Wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w wysokości do 1,2;</li> <li>4) Co najmniej 15% pow. każdej działki budowlanej należy przeznaczyć na teren biologicznie czynny;</li> <li>5) Lokalizacja obiektów budowlanych oraz otwartych placów składowych z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;</li> <li>6) Dla terenów oznaczonych symbolami 4P<sub>AG</sub> i 5P<sub>AG</sub> ustala się odległość obiektów budowlanych z przeznaczeniem na pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr 72 na 130m. W przypadku braku możliwości zachowania powyższej odległości należy przewidzieć staraniem i na koszt inwestorów zabezpieczenia przed uciążliwościami wywołanymi ruchem drogowym;</li> <li>7) Obowiązek starannego urządzenia elementów małej architektury, posadzki oraz odpowiedniego oświetlenia przestrzeni wejściowych do obiektów zlokalizowanych wzdłuż dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDG, 2KDG oraz od strony dróg wewnętrznych;</li> <li>8) Obowiązek osłonięcia placów manewrowych i dostawczych zielenią ochronną;</li> <li>9) Obowiązek wprowadzenia zieleni na terenach niezabudowanych i nieutwardzonych;</li> <li>10) Dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynku z elementami małej architektury;</li> <li>11) Dopuszcza się lokalizację budowli służących reklamie;</li> <li>12) Dopuszcza się możliwość pozostawienia istniejących zadrzewień i zakrzewień.</li> <li>13) Wzdłuż istniejącego otwartego rowu melioracyjnego (WS) należy utrzymać pas zieleni izolacyjnej z adaptacją istniejących zadrzewień w pasie terenu o szerokości min. 10,00m po każdej stronie rowu, z zastrzeżeniem zachowania dostępu do rowu dla służb technicznych.                  W/w teren zieleni izolacyjnej stanowi obszar lokalizacji poszczególnych inwestycji związanych z działalnością</li> </ol>

		gospodarczą.
4.	Obsługa komunikacyjna	1) Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od strony drogi gminnej oraz do dróg wewnętrznych i dojazdowych. 2) Parametry techniczne dróg niepublicznych, dopuszczonych w planie: - szerokość w liniach rozgraniczających 12 - 15m, - szerokość jezdni – w zależności od potrzeb, - chodniki w zależności od potrzeb, - włączenie do publicznej drogi gminnej po uzyskaniu zgody zarządcy tej drogi.

### §16

#### Teren oznaczony symbolem 1 KDG - 1,72ha

1.	Przeznaczenie terenu: Droga publiczna stanowiąca dostęp do terenów zainwestowania działalności gospodarczej 1, 3.1, 3.2, 4, 5, 6P <sub>AG</sub> .	
2.	Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:	1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 metrów; 2) szerokość jezdni 7 metrów; 3) chodniki w zależności od potrzeb; 4) zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań; 5) włączenie do drogi krajowej nr 72 Łódź – Konin poza granicami opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu.

### §17

#### Teren oznaczony symbolem 2 KDG - 0,90 ha

1.	Przeznaczenie terenu: Droga publiczna stanowiąca dostęp do terenów zainwestowania działalności gospodarczej 2, 3.2, 6P <sub>AG</sub> .	
2.	Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:	1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 metrów; 2) szerokość jezdni 7 metrów; 3) chodniki w zależności od potrzeb; 4) zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań.

### §18

#### Teren oznaczony symbolem 3 KDG

1.	Przeznaczenie terenu: Istniejąca publiczna droga gminna.	
2.	Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:	1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 metrów; 2) szerokość jezdni 7 metrów; 3) chodniki w zależności od potrzeb;

		4) zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań; 5) poszerzenie drogi obejmuje teren o szerokości 4,00m w granicach opracowania. 6) po zrealizowaniu nowego skrzyżowania drogi krajowej nr 72 z drogą gminną 1KDG ulegnie likwidacji istniejące skrzyżowanie z drogą oznaczoną symbolem 3KDG.
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### §19

#### Teren oznaczony symbolem WS - 0,22 ha

1.	Przeznaczenie terenu: Teren wód powierzchniowych	
2.	Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:	W planie adaptuje się istniejący otwarty rów melioracyjny służący również do odprowadzania wód opadowych w rejonie węzła na autostradzie.

### §20

#### Teren oznaczony symbolem 1, 2, 3, 4 ZL<sub>1</sub> - 3,49 ha

1.	Przeznaczenie terenu: Tereny lasów stanowiące funkcję izolacyjną	
2.	Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:	W planie utrzymuje się istniejące użytkowanie lasów.

### §21

#### Teren oznaczony symbolem 5, 6, 7, 8 ZL<sub>1</sub> - 0,64 ha

1.	Przeznaczenie terenu: Tereny dolesień	
2.	Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:	Dolesienie stanowi powiązanie sąsiednich terenów leśnych w jeden zespół pełniący funkcję izolacyjną

## ROZDZIAŁ 3 Ustalenia końcowe

### §22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Miasto.

### §23

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

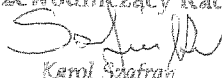
### §24

RADA GMINY STARE MIASTO  
ul. Główna 16 B  
62-571 Stare Miasto

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

Symbol przeznaczenia terenu  $P_{AG}$  - wysokość stawki procentowej - 20%

Przewodniczący  
Rady Gminy Stare Miasto  
/-/ Karol Szafran

Przewodniczący Rady  
  
Karol Szafran