

**UCHWAŁA NR...../2022**  
**RADY GMINY MIEŚCISKO**

z dnia .....2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren w rejonie ul. Łąkowej oraz ul. Polnej w Mieścisku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren w rejonie ul. Łąkowej oraz ul. Polnej w Mieścisku, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mieścisko stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXVI/195/13 Rady Gminy Mieścisko z dnia 10 września 2013 r).

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść Uchwały;
- 2) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, na którą składają się rysunek planu w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Mieścisko o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Mieścisko o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik na 4 – elektroniczne dane przestrzenne.

**§ 2.** Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem niniejszej uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Mieścisko, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:1000, będącym integralnym załącznikiem do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym, granice obszaru objętego planem, na który składają się poszczególne tereny oznaczone symbolami literowym i kolejnym numerem;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;

- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 9) powierzchni zabudowy działki budowlanej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej, liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków i wiat w stosunku do powierzchni tej działki budowlanej;
- 10) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 11) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 12) rozbudowie – należy przez to rozumieć powiększenie kubatury budowli z przeznaczeniem na tę samą funkcję, poprzez rozbudowę poziomą lub/i nadbudowę istniejącego budynku;
- 13) drobnym handlu – należy przez to rozumieć działalność polegającą na prowadzeniu handlu, realizacja którego stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto handlu obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150 m<sup>2</sup>;
- 14) drobnej usłudze – należy przez to rozumieć działalność polegającą na świadczeniu usług, realizacja których stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto usług obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150 m<sup>2</sup>.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 4) tereny rolnicze w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczone na rysunku planu symbolem **R/ZZ**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 6) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 8) teren drogi wewnętrznej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW/ZZ**;
- 9) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku symbolem **KDx**;
- 10) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**.

§ 4. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu w całym obszarze:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg, sieci i obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń, instalacji, budowli, obiektów);

- 2) zakazuje się wszelkiej działalności związanej z gospodarką odpadami polegającej na zbieraniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i odzyskiwaniu odpadów;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenia normatywnych parametrów jakości środowiska w zakresie emisji hałasu, wibracji, promieniowania niejonizującego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych określonych w przepisach odrębnych.

2. Określa się, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

- 1) tereny oznaczone symbolem **MN**, dla których ustala się poziomów hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) tereny oznaczone symbolem **MN/U**, dla których ustala się poziomów hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) pozostałe tereny niniejszego planu nie zaliczają się wg przepisów odrębnych do grupy terenów, dla których należy ustalić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 4) nakaz ograniczania emisji hałasu z terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie.

3. Ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 2) ogrzewanie pomieszczeń paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii (mikroinstalacji) do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.
- 3) nakaz zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 4) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na rysunku planu wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obszar AZP 45-31/287;
- 2) na terenie wyznaczonej strefy wymienionej w ust. 1 dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz zabytki nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

**§ 7.** Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszące się do wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) ustala się granice pomiędzy terenami o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego w postaci linii rozgraniczających tereny;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się możliwość, przebudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa nie może przekroczyć linii frontowej budynku;
- 4) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz przeznaczonych na powiększenie nieruchomości sąsiednich;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w rozdziale 3 uchwały.

**§ 8.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem;
- 2) ustalenia niniejszego paragrafu oraz ustalenia szczegółowe dla terenu w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż:
  - a) 2000 m<sup>2</sup> na terenie **1MN, 2MN, 3MN**;
  - b) 700 m<sup>2</sup> na terenach **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**;
  - c) 700 m<sup>2</sup> na terenach **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**;
  - d) 20 m<sup>2</sup> na terenach **1E, 2E**;
- 4) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż:
  - a) 20 m na terenie **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**;
  - b) 20 m na terenach **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**;
  - c) 3 m na terenach **1E, 2E**;
- 5) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikającą z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w rozdziale 3;
- 6) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi z możliwością odchylenia do 20 stopni;
- 7) w granicach terenu objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się tereny rolnicze w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią **R/ZZ**, których granice równocześnie stanowią granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 2) na terenie **R/ZZ** wskazuje się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 3) wskazuje się granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 4) ustala się zakaz wykonywania na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) ustala się strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV o szerokości po 7,5 m na stronę od osi istniejących linii elektroenergetycznych 15kV, w której obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- b) zakaz nasadzeń zieleni wysoką;

2) ustalenia pkt 1 przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii 15kV.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 11. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe, gospodarcze i wiaty, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy i miejsca postojowe, mała architektura;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na terenie **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**:
    - dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje naziemne,
    - dla budynków gospodarczych, garaży i wiat nie więcej niż 4,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja naziemna,
  - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na terenie **1MN, 7MN, 8MN**:
    - dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - dla budynków gospodarczych, garaży i wiat nie więcej niż 4,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja naziemna,
  - c) ustala się wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
  - d) ustala się geometrię dachu:

- dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenach **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, kalenicą skierowaną równoległe lub prostopadle do linii zabudowy zlokalizowanej od strony drogi, z możliwością odchylenia do 2°,
  - dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenach **1MN, 7MN, 8MN** – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 30°, kalenicą skierowaną równoległe lub prostopadle do linii zabudowy zlokalizowanej od strony drogi, z możliwością odchylenia do 2°,
  - dla budynków gospodarczych, garaży i wiat zlokalizowanych na terenach **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** – dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°,
  - dla budynków gospodarczych, garaży i wiat zlokalizowanych na terenach **1MN, 7MN, 8MN** – dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 30°,
- e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale od 0,05 do 0,7,
- h) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- dla terenów **1MN, 2MN, 3MN** - nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - dla terenów **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** – nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- i) inne wymagania:
- ustala się lokalizację budynków mieszkalnych na działce budowlanej jako wolno stojące,
  - zakazuje się stosowania w budynkach jaskrawych kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, czerwień oraz grafit,
  - zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne, inne podobne) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków mieszkalnych,
  - w elewacjach budynków zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,
  - na terenie **1MN** i **2MN** nakaz zagospodarowania zwartą zielenią ciągu zieleni izolacyjnej wskazanego na rysunku planu.

2. W zakresie podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 1) dla terenów **1MN, 2 MN, 3MN** - 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenów **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** – 700 m<sup>2</sup>.

**§ 12. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa jednorodzinna z funkcją drobnych usług i drobnego handlu;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, garaże i wiaty, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy i miejsca postojowe;
- 3) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie więcej niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - dla budynków gospodarczych i garaży oraz wiat nie więcej niż 5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja naziemna,
  - ustala się wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
- b) ustala się geometrię dachu:
- dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U** – dachy dwu lub wielospadowe oraz dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 30°, kalenicą skierowaną równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy zlokalizowanej od strony drogi, z możliwością odchylenia do 2°,
  - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 30°,
- c) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
- 60% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- e) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale od 0,05 do 0,7,
- f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
- 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- g) inne wymagania:
- ustala się lokalizację nowych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych na działce budowlanej jako wolno stojące,
  - zakazuje się stosowania w budynkach jaskrawych kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, czerwień oraz grafit,
  - zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne, inne podobne) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków mieszkalnych,
  - w elewacjach budynków zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem.

2. W zakresie podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – grunty rolne;
- 2) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i dojazdów do pól;
- 3) możliwość budowy i przebudowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (podziemnej i naziemnej) i drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie istniejącego systemu melioracji.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R/ZZ, 2R/ZZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i dojazdów do pól;
- 3) możliwość utrzymania istniejących łąk i pastwisk;
- 4) możliwość budowy i przebudowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (podziemnej i naziemnej) i drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie istniejącego systemu melioracji.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: chodniki, drogi rowerowe, place, obiekty małej architektury, w tym w szczególności takie, jak ławki, murki, ogródki skalne, kosze na odpady, elementy oświetlenia wysokiego i niskiego, pergole, altany o konstrukcji lekkiej, to jest drewnianej lub o stalowej z wypełnieniem drewnianym lub murowanym, misy, donice, tablice pamiątkowe, pomniki, place zabaw i gier, pola gier i pól służących rekreacji i wypoczynkowi, sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy;
- 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 60%;
- 5) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E, 2E** ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej;
- 2) wysokość obiektu budowlanego nie większa niż 3,5 m;
- 3) dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia połaci dachowej do 30°;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 20%;
- 7) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

## Rozdział 4

### Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD**, ustala się:

- 1) drogi klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie terenów pod drogi publiczne, zapewniające powiązanie z drogowym układem zewnętrznym oraz obsługę komunikacyjną terenów w obszarze objętym planem;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m i 12 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, lokalizację ścieżek rowerowych oraz chodników, elementów małej architektury i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość zmienna, w zależności od możliwości terenowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) droga 2KDW zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5 x 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, lokalizację ścieżek rowerowych oraz chodników, elementów małej architektury i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

§ 19. Dla terenu dróg oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1KDW/ZZ**, ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) szerokość zmienna, w zależności od możliwości terenowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, lokalizację ścieżek rowerowych oraz chodników, elementów małej architektury i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

§ 20. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1KDx** ustala się:

- 1) ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, lokalizację ścieżek rowerowych oraz chodników, elementów małej architektury i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

§ 21. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu bezpośrednio z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych:

- 1) **1MN** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku plany symbolem **1KDD** oraz drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW** oraz **3KDW**;
- 2) **2MN** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku plany symbolem **1KDD** oraz drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW**;
- 3) **3MN** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku plany symbolem **1KDD**;
- 4) **4MN** z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 3KDD**;
- 5) **5MN, 6MN** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**;
- 6) **7MN** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku plany symbolem **5KDD** oraz drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDW** oraz **3 KDW**;
- 7) **8MN** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku plany symbolem **5KDD** oraz z ul. Polnej znajdującej się poza granicami opracowania planu;

- 8) **1MN/U** z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDW** oraz z ul. Polnej znajdującej się poza granicami opracowania planu;
  - 9) **2MN/U** z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDW** oraz **3KDW**;
  - 10) **3MN/U**, **4MN/U** z ul. Polnej znajdującej się poza granicami opracowania planu;
  - 11) **5MN/U** z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDD** oraz **3KDD**;
  - 12) pozostałe tereny wyznaczone na rysunku planu z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, dróg wewnętrznych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ciągu pieszo-jezdnego i za pomocą istniejących dróg poza granicami opracowania planu, z którymi bezpośrednio graniczą;
2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach linii rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
3. W przypadku realizacji ustaleń ust. 2 nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnymi o drogach publicznych.
4. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów w terenach, na których można realizować zabudowę na minimum:
- 1) dla terenów **MN** - minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu;
  - 2) dla terenów **MN/U** – minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usług i handlu, nie mniej niż 2 miejsca na jeden budynek usługowy i handlowy;
  - 3) dla obiektów usługowych i handlowych, nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako urządzonych na poziomie terenu, w liczbie 5% ogólnej liczby miejsc wyznaczonych w ramach działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną**

**§ 22.** Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia z przebiegiem napowietrznym i podziemnym.

**§ 23.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej, gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przy rozbudowie i budowie wodociągów obowiązek uwzględnienia wymagań z dziedziny przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w szczególności dotyczących lokalizacji hydrantów oraz przygotowania awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;
- 3) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z własnego ujęcia wód podziemnych.

**§ 24.** W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 2) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.

**§ 25.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych – z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 2) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 26.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia; bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, która koliduje z planowanym zagospodarowaniem terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

**§ 27.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się: zaopatrzenie w gaz do czasu budowy sieci gazowej, może być realizowane poprzez sytuowanie na działkach wolnostojących zbiorników gazu.

**§ 28.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się: zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin i inne źródła energii ekologicznie czyste, dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

**§ 29.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń łączności i zaspokojenie potrzeb odbiorców w zakresie telekomunikacji, w tym łączności alarmowej – w oparciu o istniejącą infrastrukturę teletechniczną;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, realizację nowych obiektów z zakresu łączności, w tym łączności alarmowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 30.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek postępowania z odpadami, w tym niebezpiecznymi – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

## **Rozdział 6**

### **Przepisy końcowe**

**§ 31.** Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30% dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie, nie będących własnością Gminy Mieścisko lub nabywanych przez Gminę.

**§ 32.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mieścisko.

**§ 33.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.