

WÓJT GMINY MIEŚCISKO

MIEŚCISKO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY JEDNORÓZDINNEJ I USŁUGOWEJ REJON UL. ŚW. WOJCIECHA

Plan zatwierdzony Uchwałą Nr XV/120/04 Rady Gminy Mieścisko
z dnia 14 października 2004 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego

Nr. 162 poz. 3475 z dnia 26.11.2004

AUTORZY:

mgr inż. arch. EWA PIETZ
Główny Projektant
upr. nr 770/88 O I Urb Z-133

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

Plan opracowano na podstawie Uchwały nr VIII/70/2003 Rady Gminy Mieścisko
z dnia 25 października 2003 r.

UCHWAŁA NR XV/120/04
RADY GMINY MIEŚCISKO
z dnia 14 października 2004 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy
jednorodzinnej i usługowej w MIEŚCISKU, rej. ul. św. Wojciecha.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717 z 2003 r. ze zmianami) Rada Gminy w Mieścisku uchwala co następuje.

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej i usługowej w Mieścisku – rejon ul. św. Wojciecha.
2. Obszar objęty uchwałą stanowi granica obszaru opracowania przedstawiona na rysunku planu.
3. Obszar i zakres opracowania planu są zgodne z uchwałą Nr VIII/70/2003 Rady Gminy w Mieścisku z dnia 25 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do opracowania planu oraz z uchwałą nr III/23/2002 Rady Gminy w Mieścisku z dnia 19.12.2002 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mieścisko.
4. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:
 - 1) rysunku planu – w skali 1:1000 – stanowiącego załącznik nr 1
 - 2) oraz niepublikowanych załączników dotyczących rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag składanych do projektu planu, rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego publicznego wglądu projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań wła-

nych gminy i zasadach ich finansowania. Rozstrzygnięcia te znajdują się w dokumentacji prac planistycznych.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
 - 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Mieścisku
 - 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem,
 - 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 6) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko – Dz.U. Nr 179 z dnia 29 października 2002 r.,
 - 7) korytarzu ekologicznym – należy przez to rozumieć obszar określony w ustawie z dnia 30 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody Art. 5 (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z 2004 r.),
 - 8) siedlisku przyrodniczym - należy przez to rozumieć obszar określony w ustawie o ochronie przyrody – analogicznie jak w pkt. 7,
 - 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć szczelny pas drzew i krzewów liściastych i iglastych o szerokości co najmniej 6 m,

- 10) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

§ 3

1. Zakres opracowania planu obejmuje pełną problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:
 - 1) określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętej planem;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granica obszaru opracowania,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
3. linie podziałów wewnętrznych,
4. obowiązujące linie zabudowy,
5. nieprzekraczalne linie zabudowy,

6. zadrzewienia i zakrzewienia tworzące korytarze ekologiczne,
7. kierunki kalenic dachowych,
8. granica obszaru zabytkowego układu urbanistycznego,
9. strefa od cmentarza,
10. pasy terenu wolne od zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 5

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN do 16MN, na których przeznaczeniem podstawowym są budynki mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić usługi bytowe: handel, mała gastronomia, drobne rzemiosło, usługi turystyczne urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej.
2. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-UR. Przeznaczenie podstawowe obejmuje budynki mieszkalne oraz budynki związane z prowadzeniem usług, rzemiosła lub produkcji za wyjątkiem zakładów związanych z handlem, przetwórstwem, produkcją lub przechowywaniem żywności. Przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej.
3. Ustala się teren usług publicznych oraz innych usług, oznaczony na rysunku planu symbolem UP-U na którym przeznaczeniem podstawowym są obiekty usług publicznych związane z obsługą oświaty: szkoła, hala sportowa, terenowe urządzenia sportowe, obiekty socjalne. Przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być usługi komercyjne np. hotelowe oraz budynki i urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej.
4. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U na którym przeznaczeniem podstawowym są usługi komercyjne o charakterze składowym, bez prawa zabudowy. Przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej.

5. Ustala się tereny usług i zieleni urządzonej oraz usług, zieleni urządzonej i parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami: U-ZP, U-ZP-KS. Przeznaczeniem podstawowym mogą być usługi komercyjne lub usługi publiczne wraz z zielenią urządzoną o charakterze parkowym oraz parkingi. Przeznaczeniem dopuszczalnym – budynki i urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej.
6. Ustala się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC-ZP. Przeznaczenie podstawowe obejmuje poszerzenie istniejącego cmentarza oraz zieleni o charakterze parkowym. Przeznaczenie dopuszczalne może obejmować budynek służący funkcji sakralnej oraz urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej.
7. Ustala się tereny korytarzy ekologicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZE do 6ZE.
8. Ustala się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R – bez prawa zabudowy i 2R – przewidziany pod funkcje mieszkaniowo-usługowe w późniejszym okresie.
9. Ustala się tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KD do 9KD, tereny dróg pieszojezdnych oznaczone symbolami KDx lub IT-KDx nr od 1 do 10, tereny dróg pieszych oznaczone symbolami Kx lub IT-Kx numery od 1 do 6.
10. Ustala się poszerzenie istniejącej drogi gminnej KDG – ulica H. Sawickiej
11. Adaptuje się teren drogi powiatowej KDP – ulica św. Wojciecha w istniejących liniach rozgraniczających.
12. Ustala się tereny stacji transformatorowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1E do 5E.

§ 6

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych zwłaszcza na obszarze objętym granicą zabytkowego układu urbanistycznego. W tym celu należy respektować parametry i wskaźniki określone w § 9 a ponadto stosować lokalne detale, konwencjonalną kolorystykę i charakterystyczne rozwiązania materiałowe – jasne kolory tynków, znaczący udział drewna i kamienia naturalnego w płaszczyznach elewacji i ogrodzeń.

2. W zagospodarowaniu działek należy stosować rodzime gatunki roślin, charakterystyczne dla danego siedliska przyrodniczego. Należy zadbać o jak największą różnorodność gatunków i właściwą kompozycję zieleni.
3. Elementy małej architektury i nawierzchnie stosować w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów, analogicznie jak dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 7

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

1. Zakazuje się przekraczania wskaźników intensywności zabudowy, określonych w § 10 ust. 1 pkt 1 i 2.
2. Należy wykonać wiercenia w miejscu lokalizacji każdego budynku, pozwalające określić możliwość podpiwniczenia, sposób posadowienia oraz rodzaj konstrukcji.
3. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się obowiązek uzgodnienia dokumentacji projektowej obiektów budowlanych wymienionych w przepisach szczególnych.
4. Zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu lub do istniejących cieków wodnych.
5. Zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalny układ cieków, szczególnie w sąsiedztwie terenów 1ZE do 6ZE.
6. Ścieki opadowe odprowadzić do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w separatorach ścieków. Ścieki opadowe odprowadzane do wód powierzchniowych winny spełniać warunki obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska. Wymagane jest uzyskanie przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego.
7. Ścieki bytowe odprowadzić do kanalizacji sanitarnej.
8. Należy wprowadzić zieleni ozdobną oraz zadrzewienia i zakrzewienia na granicy działek. Stosować rodzime gatunki roślin, dostosowane do lokalnego siedliska przyrodniczego.
9. Przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
10. W obrębie terenu MN-UR oraz w obrębie części terenu U-ZP-KS i U-ZP, objętych strefą od projektowanego cmentarza zakazuje się lokalizowania zakładów związanych z handlem lub produkcją artykułów żywnościowych, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów produkujących artykuły żywnościowe. W obrębie ww. terenów oraz w obrębie terenu ZC-ZP zakazuje się również lokalizowania studzien służących do picia wody.

11. Nakazuje się zrealizowanie pasów zieleni izolacyjnej w obrębie terenu MN-UR – zgodnie z rysunkiem planu.
12. Wzdłuż istniejących cieków należy zrealizować zieleń ekologiczną.
13. Na terenie opracowania należy zrealizować zieleń publiczną, stanowiącą obudowę dróg dojazdowych, również w części na terenach usługowych oznaczonych symbolami U-ZP, U-ZP-KS.

Stosować rodzime gatunki roślin, dostosowane do lokalnego siedliska przyrodniczego.
Zalecane gatunki to:

- 1) drzewa: brzoza brodawkowata, brzoza omszona, dąb bezszypułkowy, dąb czerwony, dąb szypułkowy, jesion wyniosły, klon jawor, klon zwyczajny, lipa drobnolistna, lipa szerokolistna, modrzew europejski, modrzew polski, olsza czarna, świerk pospolity, wierzba biała,
 - 2) krzewy: głóg dwuszyjkowy, karagana syberyjska, leszczyna pospolita, róża dzika, róża pomarszczona, róża rdzawa, śnieguliczka biała, wierzba iwa, wierzba laurowa.
14. Obowiązuje usuwanie odpadów bytowych przez wyspecjalizowane firmy.

§ 8

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. W obrębie granicy obszaru zabytkowego układu urbanistycznego ustala się możliwość modernizacji i przebudowy obiektów pod warunkiem kontynuowania zasad sytuowania budynków zgodnych z istniejącą kompozycją urbanistyczną i respektowanie innych warunków ustalonych przez konserwatora zabytków.
2. Wszelkie prace budowlane dotyczące obiektów wpisanych do rejestru bądź do ewidencji zabytków powinny być zgłoszone do Wielkopolskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu i poprzedzone zezwoleniem.
3. Z uwagi na położenie obszaru opracowania w strefie występowania stanowisk archeologicznych inwestorzy są zobowiązani do:
 - 1) zlecenia stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad całością prac ziemnych a w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych zobowiązani są do zlecenia ratowniczych badań archeologicznych w celu sporządzenia ewidencji obiektów zabytkowych oraz skróconej dokumentacji naukowej tych partii obiektów, które następnie ulegną bezpowrotnemu zniszczeniu w trakcie prac budowlanych,

- 2) do nawiązania kontaktu z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu w celu ustalenia sposobu realizacji warunków konserwatorskich wymienionych w pkt. 1,
- 3) z 7-dniowym wyprzedzeniem powiadomienia Wydziału Archeologicznego Wojewódzkiego urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu o terminie rozpoczęcia realizacji inwestycji i podać nazwę (nazwisko) wykonawcy ww. prac archeologicznych.
- 4) w razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych przez ekipę budowlaną należy zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Wydziału Archeologicznego Wojewódzkiego urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu..

§ 9

Określa się następujące wymogi wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznej konsekwentnie przestrzegać zasad dotyczących miejsc i formy w rozmieszczaniu: tablic z nazwami ulic, znaków urzędów i instytucji publicznych, miejsc dla ogłoszeń i plakatów.
2. Reklamy na budynkach i reklamy wolnostojące należy objąć określonymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki.
Reklamy wolnostojące wzdłuż dróg należy umieszczać na standardowych stelażach przy zachowaniu jednolitej wysokości nie zagrażającej bezpieczeństwu na drogach.
3. Oświetlenie ulic, rozmieszczenie różnego typu przegród porządkujących ruch kołowy, pieszy, rowerowy, przystanki komunikacji publicznej, rodzaj koszy publicznych na śmieci należy objąć kompleksowym szczegółowym rozwiązaniem dla całego obszaru miejscowości.
4. Elementy zagospodarowania działek typu: bramy, forma grafiki numeracji domów, miejsca na odpady powinny być zbliżone w doborze materiałem i kolorystyką w poszczególnych kwartałach zabudowy.
5. Na terenie działek wprowadzić zieleń przydomową w części frontowej oraz domową w postaci zielonych balkonów, werand, tarasów.
6. Dla utrzymania ładu przestrzeni publicznej należy egzekwować od właścicieli wymogu porządku na terenie przyległym do nieruchomości oraz estetycznego wyglądu ścian i pokryć dachowych.
7. Tereny oznaczone symbolami U-ZP oraz U-ZP-KS zagospodarować w części w formie parku z wydzieleniem miejsc pod aleje spacerowe. Istniejący ciek wkomponować w

przestrzeń krajobrazu wewnętrznego. Wydzielić kwatery poprzedzielane żywopłotami, dobrać starannie krzewy, drzewa, kwiaty i elementy małej architektury.

§ 10

1. Ustala się wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 25 % powierzchni działki na terenach 1 – 16MN
 - b) 45 % powierzchni działki na terenie MN-UR
 - c) 30 % powierzchni działki na terenach U-ZP i U-ZP-KS
 - d) 40 % powierzchni działki na terenach UP-U
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej:
 - a) 60 % powierzchni działki na terenach 1 – 16MN
 - b) 50 % powierzchni działki na terenach U-ZP i U-ZP-KS
 - c) 30 % powierzchni działki na terenach UP-U, MN-UR.
2. Ustala się obowiązujące linie zabudowy:
 - 1) wzdłuż drogi wojewódzkiej klasy zbiorczej KD190(Z) (ul. Wągrowiecka) – w maksymalnym zbliżeniu do linii zabudowy istniejących budynków z uwagi na położenie w obrębie obszaru zabytkowego układu urbanistycznego,
 - 2) wzdłuż drogi powiatowej KD339 (ul. św. Wojciecha) w odległości 20 m od krawędzi jezdni,
 - 3) wzdłuż drogi gminnej KDG(L) ul. H. Sawickiej:
 - a) w nawiązaniu do istniejącego budynku – w rejonie skrzyżowania z ul. Wągrowiecką,
 - b) w odległości 12 m od krawędzi jezdni w środkowym odcinku ul. H. Sawickiej,
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - 6 m od frontowych krawędzi działek wzdłuż dróg dojazdowych KD oraz dróg pieszo-jezdných KDx,
 - 15 m od planowanej obwodnicy KD190,
 - oraz zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się następujące parametry dotyczące zabudowy mieszkaniowej:
 - 1) zakazuje się lokalizowania na działce więcej niż 1 budynku mieszkalnego,
 - 2) wysokość zabudowy – parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekraczać 10 m,

- 3) dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu $30^{\circ} - 45^{\circ}$, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokrywciowym. Obowiązuje zgodne z rysunkiem planu ustawienie kalenic dachowych.
5. Ustala się następujące warunki i parametry dotyczące budynków przeznaczenia dopuszczalnego na terenach MN, budynków gospodarczych lub garaży:
 - 1) przeznaczenie dopuszczalne może być umieszczone w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub w budynku dobudowanym do budynku mieszkalnego od strony bocznej lub tylnej. Dla budynków przeznaczenia dopuszczalnego obowiązują parametry określone dla budynków mieszkalnych – ust. 4 pkt 2 i 3,
 - 2) ustala się następujące warunki i parametry dotyczące garaży i budynków gospodarczych:
 - a) zakazuje się lokalizowania na działce więcej niż jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu,
 - b) usytuowanie powinno być zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się przesunięcie miejsca lokalizacji w głąb działki wzdłuż tej samej granicy działki,
 - c) wielkość – maksymalnie 50 m^2 ,
 - d) wysokość – 1 kondygnacja z poddaszem przy czym wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może być wyższa niż 6 m,
 - e) dachy strome, nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych,
 - f) dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego.
6. Ustala się następujące warunki i parametry dotyczące budynków usług, rzemiosła lub produkcji na terenie MN-UR:
 - a) budynek lub budynki związane z usługami, rzemiosłem lub produkcją powinny być zlokalizowane w wydzielonej części działki. Dopuszcza się połączenie z budynkiem mieszkalnym poprzez część administracyjno-socjalną,
 - b) usytuowanie – jako wolnostojące lub zlokalizowane przy granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość – maksymalnie 2 kondygnacje, przy czym wysokość od poziomu terenu do okapu dachu nie może przekroczyć 6 m,
 - d) dachy płaskie lub strome o nachyleniu do 20° , dwuspadowe, wielospadowe lub w przypadku lokalizowania budynku przy granicy – jednospadowe.
7. Pozostawia się dowolność w zakresie kształtowania formy budynku służącego funkcji sakralnej określonego jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie terenu ZC-ZP.

8. Istniejącą zabudowę kubaturową adaptuje się. W obrębie granicy obszaru zabytkowego układu urbanistycznego obowiązują wymogi zapisane w § 8 ust. 1 – 3.
9. Ustala się następujące parametry zabudowy na terenie UP-U:
 - 1) wysokość zabudowy – maksymalnie 14 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku zastosowania dachu stromego i maksymalnie 11 m w przypadku zastosowania płaskiego stropodachu. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne typu anteny, maszty itp.,
 - 2) w przypadku zastosowania dachu stromego obowiązuje wymóg nawiązania do geometrii dachu budynku „starej szkoły”.
10. Ustala się następujące parametry zabudowy na terenach U-ZP, U-ZP-KS:
 - 1) wysokość zabudowy – maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze przy czym nie więcej niż 7 m od poziomu terenu do okapu dachu,
 - 2) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu $30^{\circ} - 45^{\circ}$, kryte dachówką lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym.

§ 11

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

- 1) w obrębie granic obszaru zabytkowego układu urbanistycznego obowiązuje wymóg dotyczący sytuowania budynków z § 8 ust. 1,
- 2) w stosunku do budynków zabytkowych należy stosować wymóg zapisany w § 8 ust. 2:
- 3) w odniesieniu do obiektów archeologicznych należy przestrzegać wymogi zapisane w § 8 ust. 3 pkt. 1 – 4.

§ 12

Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości:

1. Dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu podziałów na działki budowlane pod warunkiem że nie spowoduje ona zmniejszenia obecnej wielkości działek o więcej niż 10 %.
2. Dopuszcza się łączenie działek.
3. Zakazuje się wtórnych podziałów działek.

§ 13

Ustala się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w tym zakresie zabudowy:

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się zakaz zabudowy.
2. Dla terenu oznaczonego 2R ustala się tymczasowy zakaz zabudowy – do czasu uruchomienia tego terenu pod funkcje mieszkaniowo-usługowe zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mieścisko.

§ 14

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

1. Komunikacja:
 - 1) wyznacza się pas terenu o szerokości 25 m w liniach rozgraniczających dla planowanej obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 190 oznaczony na rysunku planu symbolem KD190.
 - 2) dla obsługi komunikacyjnej terenów ustala się układ drogowy który tworzą:
 - istniejąca droga wojewódzka klasy zbiorczej (ul. Wągrowiecka) oznaczona na rysunku planu symbolem KD(Z),
 - istniejąca droga powiatowa (ul. św. Wojciecha), oznaczona na rysunku planu symbolem KD339P,
 - istniejąca droga gminna klasy lokalnej (ul. H. Sawickiej) oznaczona na rysunku planu symbolem KDG(L),
 - planowane drogi dojazdowe o szerokości 13 m w liniach rozgraniczających z pasem zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KD, 5KD,
 - planowane drogi dojazdowe o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających oznaczone na rysunku planu: 2KD, 3KD, 4KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD,
 - istniejąca droga dojazdowa z zachowaniem obecnej linii rozgraniczającej (ul. Strzelecka),
 - planowane drogi pieszojezdne o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i wjazdów na działki, oznaczone na rysunku planu symbolami KDx lub IT-KDx numery od 1 do 10,
 - planowane ciągi piesze o szerokości 3 – 5 m w liniach rozgraniczających oznaczone na rysunku planu symbolami Kx lub IT-Kx numery od 1 do 6.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) istniejącą sieć wodociagową ułożoną wzdłuż ulicy H. Sawickiej i ulicy św. Wojciecha doprowadzić do obszaru objętego opracowaniem – realizacja sukcesywna,
- 2) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania do celów sanitarnych i technologicznych. W przypadku braku warunków technicznych dopuszcza się inne równorzędne rozwiązanie.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) rozbudowę istniejących kolektorów w ciągu ulic Hanki Sawickiej oraz św. Wojciecha,
 - 2) sukcesywną realizację sieci rozdzielczej odprowadzającej ścieki bytowe do oczyszczalni w Mieścisku.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy:
 - 1) sieć elektroenergetyczną prowadzić w liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1,
 - 2) zachować obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. c, ponieważ stanowią strefę od linii średniego i niskiego napięcia,
 - 3) wyznaczyć strefy wolne od zabudowy po 7,50 m od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
 - 4) na terenach oznaczonych symbolami 1E – 4E, zabezpiecza się możliwość zlokalizowania projektowanych stacji transformatorowych. Plan dopuszcza zmianę lokalizacji ww. terenów w innych miejscach w obrębie linii rozgraniczających dróg po uzgodnieniu z zakładem energetycznym i uzyskania warunków technicznych. Istniejącą stację transformatorową oznaczoną symbolem 5E adaptuje się.
5. Dla zaopatrzenia w ciepło należy preferować ekologiczne źródła spalania paliw.
6. Ustala się w zakresie telekomunikacji:
 - 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg,
 - 2) istnieje możliwość przebiegu linii telefonicznych poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej.
7. Dopuszcza się lokalizowanie na terenach mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia.
8. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 15

Do czasu zrealizowania określonego w planie zagospodarowania terenu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolnicze.

§ 16

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów w granicach opracowania ustala się jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokościach:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN-UR 15 %
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami UP-U, U-ZP, U-ZP-KS 20 %.

§ 17

Tereny rolne klasy IV objęte są decyzją Wojewody Wielkopolskiego dotyczącą zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cel inwestycyjny.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mieścisko.

§ 19

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

§ 20

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr inż. Janusz Górski

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Gminy w Mieścisku Nr XV/120/04

z dnia 14 październik 2004 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej i usługowej w MIEŚCISKU, rejon. ul. św. Wojciecha
opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz.U. nr 13 z 1996 r. poz. 74 ze zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. nr 80 z 2003 r. ze zmianami
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. nr 164 poz. 1587 z 2003 r.
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz.U. Nr 75 z 2002 r.
- prawo ochrony środowiska ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Dz.U. Nr 62 poz. 627 z 2001 r. z późn. zm.
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz.U. Nr 179, poz. 1490 z 2002 r.
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Dz.U. Nr 197, poz. 1667 z 2002 r.
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami)
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz.U. Nr 162 poz. 1568 z 2003 r.
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - Dz. U. nr 92, poz. 880 z 2004 r.
- ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej - Dz. U. nr 90 z 1998 r. z późn. zm.
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - prawo budowlane- jedn. tekst Dz. U. nr 207 z 2003 r. z późn. zm.
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami - Dz. U. nr 46 z 2000 r. z późn. zm.
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - Dz. U. nr 71 z 2000 r. z późn. zm.

Prace nad planem wykonano w oparciu o uchwałę Rady Gminy w Mieścisku Nr VIII/70/03 z dnia 25 października 2003 r.

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

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej. W dniach od 09.07.2004 r. do 19.08.2004 r. udostępniony był do opinii i uzgodnień przy uwzględnieniu ustaleń art. 17 ust. 1 pkt 6, pkt 7, pkt 9 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25.08.2004 r. do 06.10.2004 r. nie wpłynęły uwagi.

Uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych będzie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa.

PRZEWODNICZĄCY RADY


mgr inż. Janusz Górski