

Projekt

z dnia 3 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MIEŚCISKO**

z dnia 9 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mieścisko-Gorzewo – część
A**

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Mieścisko uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o których mowa w ust. 2 nie naruszają ustaleń "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mieścisko (uchwała nr III/23/2002 Rady Gminy Mieścisko z dnia 19 grudnia 2002 r. z późniejszymi zmianami) zwany dalej „planem”.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Mieścisko-Gorzewo, zwany dalej „planem”.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Mieścisko-Gorzewo – część A" w skali 1:2000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mieścisko, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mieścisko o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° do 45°, dwu- lub wielospadowy, z symetrycznym kątem nachylenia głównych połaci dachowych;
- 4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 5) **kaferkach** - rozumie się przez to lukarnę, czyli pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość budynku, wiaty od linii rozgraniczającej terenu lub linię wyznaczającą na rysunku planu obszar, gdzie mogą być sytuowane budynki, wiaty,
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych i garażowych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. W przypadku działek narożnych, gdzie występują dwie obowiązujące linie zabudowy, nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku na jednej z nich, a drugą z nich należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy. W przypadku lokalizacji wiat, linia obowiązująca może być dla nich linią nieprzekraczalną. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,0m:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki,
- 8) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej. Przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych,
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym,
- 10) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to przedsięwzięcia nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną,
- 11) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć uformowane w kształcie pasa o wysokości minimalnej 2,0 m drzewa i krzewy, głównie zimozielone, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem: **1RM**;
- 3) teren zabudowy letniskowej, oznaczony symbolem: **1ML**;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **1US, 2US, 3US, 4US**;
- 5) tereny zieleni urządzonej z usługami, oznaczone symbolami: **1ZP/U, 2ZP/U**;
- 6) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL**;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R**;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS**;
- 9) tereny drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**;

- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**;
- 12) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem: **1E**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń określonych w §11,

b) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,

2) dopuszcza się dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,

b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia i zabudowy fragmentów działki budowlanej,

c) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

2) dopuszcza się:

a) możliwość przebudowy, rozbudowy, modernizacji, istniejących rowów melioracyjnych, w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego,

b) wykorzystywanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, tj.:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami ML, ZP/U, US, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) dla terenów oznaczonych symbolami RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych AZP 45-31/278, 279, 280 oraz AZP 45-32/53, 54, 55, 81, 82, 83 oznaczonych na rysunku planu nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 24 i § 25.

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

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z częściowego położenia obszarów objętych planem w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $p = 1\%$ oraz w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $p = 10\%$.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów MN: 2000 m²,
 - b) dla terenów ML: 1000 m²,
 - c) dla terenów RM: 3000 m²,
 - d) dla terenów US: 5000 m²,
 - e) dla pozostałych terenów: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

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

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt. 3 i 4;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z obowiązującego strefy 10-krotności wysokości elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV o szerokości po 7,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogę publiczną: KDL – klasy lokalnej;
- 2) drogę publiczną: KDD – klasy dojazdowej;
- 3) drogi wewnętrzne – KDW;
- 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego znajdujących się w granicach opracowania planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, przy czym obsługę komunikacyjną terenów 1R, 2R, 1ZL, 1WS dopuszcza się z terenów przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) 2 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
 - c) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
 - d) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 8) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub garażach.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) lokalizację, rozbudowę i prowadzenie robót w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - i) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 35 m²;
- 2) dopuszcza się realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub słupowych.

§ 13. Nie wyznacza się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów MN, ML, US, ZP/U – 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,3,
- e) wysokość:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,
 - wiaty: nie wyżej niż 4,0 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie więcej niż 9,0 m,
- f) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub regulacji granic,
- g) geometrię połaci dachowych: dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- h) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 7 i 9,
- i) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 6,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) jednego budynku pomocniczego,
- b) kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym,
- c) wiat o powierzchni jednej wiaty nie większej niż 35,0 m².

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1RM**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym lub zespolonym,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9,
- e) wysokość:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą: w przypadku dachu stromego do 12,0 m, w przypadku dachu płaskiego do 10,0 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie więcej niż 10,0 m,
- f) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub regulacji granic,
- g) geometrię połaci dachowych: dach płaski lub dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- h) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 7 i 9,
- i) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 6,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym,

- b) obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą,
- c) wiat.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML**:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej,
- b) lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,4,
- f) wysokość:
 - budynku rekreacji indywidualnej: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 8,0 m,
 - wiaty: nie wyżej niż 4,0 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie więcej niż 8,0 m,
- g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub regulacji granic,
- h) geometrię połaci dachowych: dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- i) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 7 i 9,
- j) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 6.

2) dopuszcza się lokalizację wiat o powierzchni jednej wiaty nie większej niż 35,0 m².

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US, 2US, 3US, 4US**:

1) ustala się:

- a) lokalizację usług sportu i rekreacji,
- b) lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,3,
- f) wysokość:
 - budynku usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,
 - wiat: nie wyżej niż 4,0 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie więcej niż 9,0 m,
- g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub regulacji granic,
- h) geometrię połaci dachowych: dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,

- i) na terenach oznaczonych symbolami 1US, 2US, 4US lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
- k) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków pomocniczych,
- b) kondygnacji podziemnej,
- c) wiat o powierzchni jednej wiaty nie większej niż 35,0 m².

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP/U, 2ZP/U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków usługowych w zieleni urządzonej,
- b) lokalizację usług nieuciążliwych,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,3,
- f) wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego: nie więcej niż 6,0 m,
 - wiat: nie więcej niż 4,0 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie więcej niż 9,0 m,
- g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub regulacji granic,
- h) geometria dachu: dach płaski lub dach stromy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
- j) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) kondygnacji podziemnej,
- b) wiat o powierzchni jednej wiaty nie większej niż 35,0 m².

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL**:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie terenu jako lasów lub gruntów leśnych (służących produkcji leśnej),
- b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%,
- c) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,
- b) urządzeń turystycznych,
- c) parkingów leśnych,

d) ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1R, 2R, 3R, 4R**:

1) ustala się:

- a) teren rolniczy,
- b) zakaz lokalizacji budynków,
- c) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu,
- e) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe, urządzenia melioracyjne.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1WS, 2WS, 3WS**:

1) ustala się:

- a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zachowanie istniejących wód powierzchniowych,
- c) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
- b) lokalizację urządzeń wodnych,
- c) lokalizację pomostów, mostów, kładek,
- d) prowadzenie robót ziemnych.

§ 23. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1E** ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: do 4,0 m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6.

§ 24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL**, ustala się:

- 1) teren drogi publicznej – klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**, ustala się:

- 1) teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów 1KDW, 8KDW, lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 27. Zgodnie z decyzją nr SZ.tr.602.142.2021 Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi z dnia 23 sierpnia 2021 r., zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dla gruntów klasy RIIb o pow. 0,0098 ha oraz nie zmienia się przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla gruntów klasy RIIb o pow. 4,3002 ha.

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mieścisko.

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



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
Z DNIA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000



OZNACZENIA

OGÓLNE


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

▲ — OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

△ — NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

→ WYMIARY

PRZEZNACZENIE TERENU

 MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

 RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

 ML - TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ

U.S. - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

 7P/II - TERENY ZIELENI UPRZĄDZONEJ Z UŚLUGAMI

71. TERENY LAŚÓWA

■ E. TERENTYEROW

■ K - TERENT ROENICZE

WS - TERENY WOD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODKOWYCH

☐ RDL - TERENY KOMUNIKACJI DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ☐ RDD - TERENY KOMUNIKACJI DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOW

■ KDW - TERENY KOMUNIKACJI - DROG WĘWNETRZNYCH

E - TERENY INFRASTRUKTURY

TERENY UCHRONNE

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA
ARCHEOLOGICZNEGO

----- NAPIĘTOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15 kV

 STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTRO
NAPIĘCIA 15 kV

OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q10% - RAZ NA 10 LAT

OBZAR ZAGROŻENIA POWODZIA 01% RAZ NA 100 LAT

OBSEKRAKONENNA PWS
(ŚREDNIE PRAWDOPODOBIE

 STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ

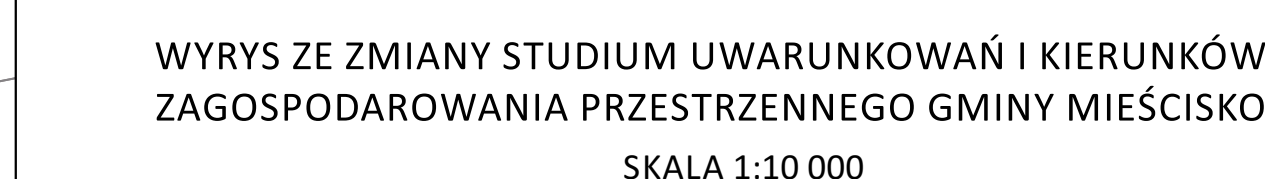
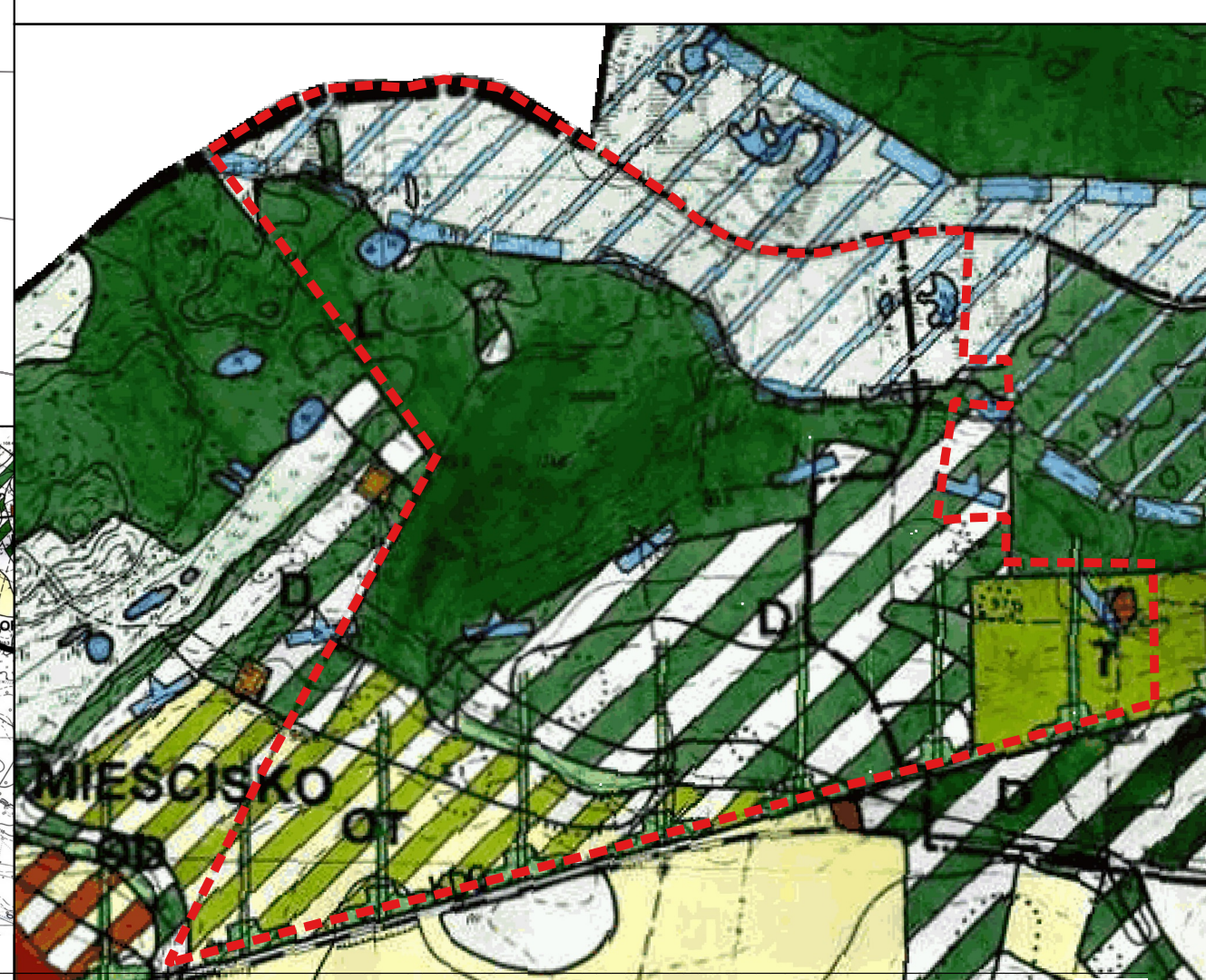
OZNACZENIA INFORMACYJNE

PROJEKTOWANY OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

 STREFA 10-KROTNOŚCI WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWYCH

ul. Podleśna NAZWY WŁASNE

OBSZAR OPRACOWANIA W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH
GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143 "SUBZBIORNIK INOWROCŁAW-
GNIĘZNO"

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Mieścisko

z dnia 9 listopada 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mieścisko
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Mieścisko-Gorzewo – część A**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Gminy Mieścisko rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 września 2021 r. do 10 października 2021 r., a uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 25 października 2021 r.

2. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z czym Rada Gminy Mieścisko nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Mieścisko

z dnia 9 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mieścisko o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Mieścisko-Gorzewo – część A

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Gminy Mieścisko rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Mieścisko

z dnia 9 listopada 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1.Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 100 ha, w którego skład wchodzi tereny położone w obrębie miejscowości Mieścisko i Gorzewo, gm. Mieścisko.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XIX/140/20 Rady Gminy Mieścisko z dnia 21 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mieścisko - Gorzewo.

3.W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mieścisko (Uchwała Nr III/23/2002 Rady Gminy Mieścisko z dnia 19 grudnia 2002 r. z późniejszymi zmianami), analizowany obszar znajduje się w granicach terenów: OT – tereny turystyczne na użytkach rolnych prawnie chronionych, T – tereny turystyczne na użytkach rolnych nie podlegających ochronie, D – tereny lasów, zalesień korytarzy ekologicznych, L – tereny lasów.

4.Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Gminy Mieścisko stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mieścisko (Uchwała Nr III/23/2002 Rady Gminy Mieścisko z dnia 19 grudnia 2002 r. z późniejszymi zmianami).

5.Do planu zostały sporządzone:

–„Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mieścisko – Gorzewo – część A”

–„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mieścisko – Gorzewo – część A”

6.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mieścisko - Gorzewo, uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

7.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:

a)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Mieścisko oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Mieścisku w dniu 30 kwietnia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 22 maja 2020 r.

b)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Mieścisko oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Mieścisku w dniu 10 września 2021 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 18 września 2021 r. do 10 października 2021 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 4 października 2021 r. o godz. 14.30 W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 25 października 2021 r. nie wpłynęło żadne pismo zawierające uwagi do przyjętych rozwiązań w projekcie planu;

8.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło 12 pism od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizację zabudowy na gruntach rolnych w przeważającej części nie podlegających ochronie, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

10. Zgodnie z decyzją nr SZ.tr.602.142.2021 Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi z dnia 23 sierpnia 2021 r., zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dla gruntów klasy RIIIB o pow. 0,0098 ha oraz nie zmienia się przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla gruntów klasy RIIIB o pow. 4,3002 ha.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie stanowiska archeologicznego. Projekt dopuszcza realizację robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, letniskowej, usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej z usługami oraz tereny komunikacji w celu lepszej obsługi terenów, oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa dróg oraz sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mieścisko - Gorzewo, wynikało z potrzeby określenia jednoznacznego kierunku zagospodarowania terenu. Wymaga to opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

11. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Wójt Gminy Mieścisko przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mieścisko - Gorzewo oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mieścisko.

12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mieścisko - Gorzewo”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, jednakże należy zaznaczyć, że wykazany zysk nie nastąpi natychmiastowo. Przewiduje się, że pierwsze nikłe wydatki z budżetu gminy zostaną zrekompensowane zyskami już w drugim roku od uchwalenia planu.

13. Wójt Gminy Mieścisko, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Mieścisko projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mieścisko - Gorzewo, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do stworzenia spójnej koncepcji zagospodarowania w pojęciu całościowym terenów gminy Mieścisko.

15. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.