

WÓJT GMINY MIEŚCISKO

POPOWO KOŚCIELNE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
I ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
W REJONIE DRÓG POWIATOWYCH NR 1697P POPOWO KOŚCIELNE –
BUDZIEJEWO ORAZ NR 1652P RUDA KOŻŁANKA –
GRANICA GMINY MIEŚCISKO

Plan uchwalony Uchwałą Nr XIV/113/08 Rady Gminy Mieścisko
z dnia 20 sierpnia 2008 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego

Nr. 184 poz. 3072 z dnia 31 października 2008 r.

AUTORZY:

mgr inż arch. EWA PIETZ
Główny Projektant
ZOI Urb. Z-133

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

Plan sporządzono na podstawie Uchwały nr IV/30/2007
Rady Gminy Mieścisko z dnia 29 marca 2007 r.

3. Plan miejscowy uskłada się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:
- 1) rysunku planu – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3.

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 Mieścisko;
 - 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) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć obowiązującą odległość frontowej dominującej ściany budynku od granicy działki z drogą publiczną. Żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć obowiązującej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,8 m, części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, loggie, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy – 1,3 m; na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować min. 70% długości rzutu odpowiedniej elewacji budynku;
 - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć minimalną odległość podaną w mb, w jakiej mogą się znajdować lica ścian lub narożników budynków.

UCHWAŁA NR XIV/113/08

RADY GMINY MIEŚCISKO

z dnia 20 sierpnia 2008 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy techniczno-produkcyjnej z funkcją mieszkaniową w POPOWIE KOŚCIELNYM – w rejonie dróg powiatowych nr1697P Popowo Kościelne – Budziejewo oraz nr 1652P Ruda Koźlanka - granica gminy Mieścisko.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz.U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz.U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 oraz Dz.U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr141, poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz Dz.U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319) Rada Gminy Mieścisko uchwala co następuje.

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mieścisko” - uchwała NrIII/23/2002 Rady Gminy Mieścisko z dnia 19. 12.2002r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy techniczno-produkcyjnej z funkcją mieszkaniową w POPOWIE KOŚCIELNYM – w rejonie dróg powiatowych nr1697P Popowo Kościelne–Budziejewo oraz nr 1652P Ruda Koźlanka-granica gminy Mieścisko.
2. Granice obszaru objętego planem zostały naniesione na rysunku planu.

Określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oznacza, że istnieje możliwość równoległego w stosunku do usytuowania na rysunku planu cofnięcia budynku w głąb działki;

- 8) przedsięwzięciach, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany lub o przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r., w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko – Dz. U. Nr 257 z dnia 3 grudnia 2004 r.;
- 9) siedlisku przyrodniczym – należy przez to rozumieć obszar lądowy lub wodny, naturalny lub półnaturalny wyodrębniony w oparciu o cechy geograficzne, abiotyczne i biotyczne, określony w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z 2004 r.). Dostosowanie rośliny do siedliska przyrodniczego oznacza zgodność z właściwymi dla niej wymaganiami w miejscu planowanego nasadzenia – podłoże gruntowe, stosunki wodne, nasłonecznienie, pochylenie terenu;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze o szerokości co najmniej 3m;
- 11) zjeździe – należy przez to rozumieć część drogi na połączeniu drogi publicznej z drogą niepubliczną, nie będącą skrzyżowaniem;
- 12) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę - Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588;
- 13) małej gastronomii – należy przez to rozumieć lokal gastronomiczny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, posiadającym najwyżej jeden lokal mieszkalny;
- 14) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;
- 15) reklamie - należy przez to wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 16) reklamie wielkoformatowej - należy przez to reklamę o powierzchni powyżej 12 m²;

- 17) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 18) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 19) łączniku - należy przez to rozumieć budynek łączący dwa budynki, którego funkcja ogranicza się do komunikacji wewnętrznej;
- 20) dachu dwuspadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający dwie podstawowe połacie dachowe o przeciwnych spadkach łączące się wzdłuż kalenicy, z dopuszczeniem uzupełnienia mniejszymi połaciami wynikającymi z kształtu rzutu budynku lub wynikającymi z zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, naczółki itp.;
- 21) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej trzy podstawowe połacie dachowe o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenic. W przypadku rozczłonkowanego rzutu budynku lub zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, itp. podstawowe połacie mogą być uzupełniane mniejszymi połaciami o podobnych spadkach;
- 22) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 12° lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale - powyżej 12° ;
- 23) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu mniejszym niż 12° .

§ 3

Zakres opracowania planu obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy z wyłączeniem sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, z uwagi na nie występowanie wymienionych zagadnień w obszarze objętym planem.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy budynków usługowych;
- 6) sposób ustawienia kalenic dachowych budynków mieszkalnych;
- 7) pasy zieleni izolacyjnej;
- 8) linie podziałów wewnętrznych przewidziane do likwidacji;
- 9) pas terenu wzdłuż linii elektroenergetycznej, na którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;
- 10) stanowiska archeologiczne.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 5

Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN – 5MN, na których przeznaczeniem podstawowym są budynki mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami. Na terenach 1MN-3MN należy lokalizować budynki mieszkalne wolno stojące, na terenach 4MN i 5MN należy lokalizować budynki mieszkalne wolnostojące oraz bliźniacze – zgodnie z rysunkiem planu. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić usługi: handel detaliczny, mała gastronomia, biura, usługi związane z wykonywaniem wolnego zawodu, pomieszczenia zakwaterowania turystycznego, drobne usługi typu: szewc, krawiec, fotograf, fryzjer, gabinet masażu, wypożyczalnia drobnego sprzętu, punkty napraw artykułów użytku domowego, drobne usługi rozrywki i kultury np. kawiarnie internetowe, pracownie artystyczne itp. oraz kontynuowanie dotychczasowej funkcji obsługi gospodarstwa rolnego. Usługi stanowiące przeznaczenie dopuszczalne nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się również urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego;

- 2) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U. Przeznaczenie podstawowe obejmuje budynki mieszkalne i budynki związane z usługami, w tym pomieszczenia gospodarcze i garażowe. Rodzaj usług może obejmować usługi wymienione jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz: hotele, motele i pensjonaty, obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, stacje obsługi i warsztaty naprawcze pojazdów, składy, magazyny itp. Dopuszcza się urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej, nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego. Dopuszcza się zrezygnowanie z funkcji usługowej na działce i przeznaczenie całej działki wyłącznie na cele mieszkaniowe. W przypadku przeznaczenia całej działki wyłącznie na cele mieszkaniowe dopuszcza się realizację budynków gospodarczych lub garaży;
- 3) ustala się teren usług oraz infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/E;
- 4) ustala się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 5) ustala się teren zieleni parkowej urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 6) ustala się tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-8KD;
- 7) ustala się tereny ulic pieszojezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDX, 2KDX;
- 8) ustala się teren ulicy pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KX;

§ 6

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowana zabudowa mieszkaniowa winna nawiązywać do charakteru budynków mieszkalnych istniejących w miejscowości Popowo Kościelne poprzez zastosowanie stromych dachów;
- 2) budynki związane z usługami powinny spełniać wysokie wymagania estetyczne a w ich kolorystyce należy unikać jaskrawych odcieni barw;
- 3) szczególnej dbałości wymaga zagospodarowanie zielenią obrzeży działek – pomiędzy drogami a zabudową.

§ 7

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

- 1) na terenach 1MN-5MN przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Wymóg ten nie dotyczy terenów dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) na terenach 1MN-5MN przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany. Wymóg ten dotyczy również konieczności ograniczenia liczby chowu lub hodowli zwierząt do wielkości zgodnej z przepisami szczególnymi, lecz nie dotyczy terenów dróg i infrastruktury technicznej;
- 3) na działkach w obrębie terenów 1MN-5MN, na których kontynuowana jest dotychczasowa funkcja obsługi gospodarstwa rolnego zakazuje się lokalizowania płyt obornikowych i otwartych zbiorników na nieczystości;
- 4) na terenach 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U dopuszcza się możliwość lokalizowania przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany pod warunkiem, że uciążliwości związane z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu nie będą wykaczały poza granice działek;
- 5) w miejscach dostępnych dla ludności obowiązują dopuszczalne wartości pól elektromagnetycznych, określone w przepisach odrębnych;
- 6) dla terenów, których przeznaczenie zostało ustalone pod zabudowę, zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla następujących rodzajów terenów - zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr120, poz.826):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-5MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U jak dla terenów na cele mieszkaniowo-usługowe;

- c) dla terenu zieleni parkowej urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub okresowym pobytem dzieci i młodzieży
- 7) masy ziemne powstałe w wyniku fundamentowania należy gromadzić w wyznaczonym miejscu i zagospodarować w obrębie działki, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) w obrębie terenów 1MN/U i 2MN/U należy zrealizować pasy zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu. Wymóg zrealizowania pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic bocznych działek obowiązuje również w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN i 3MN, w przypadku kontynuowania na działce funkcji obsługi produkcji gospodarstwa rolnego;
- 9) na działkach wprowadzić zielenią ozdobną ogrodów oraz zadrzewienia i zakrzewienia. Stosować rośliny z przewagą gatunków rodzimych, dostosowane do danego siedliska przyrodniczego;
- 10) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu i prowadzić na nim gospodarkę rolną zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) teren zieleni parkowej urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP należy urządzić w sposób umożliwiający mieszkańcom codzienny wypoczynek oraz doznawanie odczuć estetycznych;
- 12) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalne ukształtowanie terenu;
- 13) zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu;
- 14) odprowadzenie ścieków komunalnych oraz ścieków związanych z usługami należy rozwiązać zgodnie z zapisem zawartym w § 13 ust.3;
- 15) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy rozwiązać zgodnie z zapisem zawartym w § 13 ust.4;
- 16) odpady komunalne i komunalno-podobne należy gromadzić w granicach posesji w sposób selektywny i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 17) ochronę powietrza zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) do wytwarzania energii do potrzeb technologicznych oraz celów grzewczych należy stosować źródła charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjności tj. energię elektryczną, gaz, olej opałowy, energię odnawialną itp. z wyjątkiem węgla;

- 19) na wszystkich terenach objętych planem należy przy pracach ziemnych uwzględnić przebudowę urządzeń melioracyjnych.

§ 8

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, z uwagi na położenie obszaru opracowania w strefie występowania stanowisk archeologicznych, zobowiązuje się inwestora do zlecenia stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad całością prac budowlanych. Sposób realizacji ww. warunków konserwatorskich winien być ustalony z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu.

§ 9

Określa się następujące wymogi wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) reklamy wielkoformatowe dopuszcza się wyłącznie na terenach 1MN/U i 2MN/U. Należy je umieszczać na standardowych stelażach; przy zachowaniu jednolitej wysokości, nie zagrażającej bezpieczeństwu na drogach;
- 2) stosowanie reklam o ujednoliconych standardach grafiki, liternictwa, kolorystyki dopuszcza się wyłącznie na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U oraz U/E jako wolnostojące, ustawione wzdłuż obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- 3) ogrodzenia realizować jako ażurowe z dopuszczeniem pełnych ogrodzeń na terenach 1MN/U i 2MN/U – wzdłuż ulicy 3 KD. Dopuszcza się żywopłoty;
- 4) szyldy i tablice informacyjne należy objąć jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki;
- 5) oświetlenie terenu, dróg dojazdowych i ścieżek pieszych, rozmieszczenie różnego typu przegród porządkujących ruch kołowy, pieszy, rowerowy, rodzaj obiektów małej architektury w przestrzeni ulic należy objąć kompleksowym rozwiązaniem dla całego obszaru opracowania.

§ 10

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-5MN nie może przekraczać 25%;
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2 MN/U powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym nie może przekraczać 20% a powierzchnia zabudowy budynkiem usługowym nie może przekraczać 25%;
 - c) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN/U nie może przekraczać 35%;
 - d) na terenie usług oraz infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U/E nie może przekraczać 20%.
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-5MN nie może być niższy niż 50%;
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U nie może być niższy niż 35%;
 - c) na terenie usług oraz infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oznaczonym na rysunku planu symbolem U/E nie może być niższy niż 50%.
 - d) na terenie zieleni parkowej urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP nie może być niższy niż 70%.
- 3) obowiązujące linie zabudowy ustala się na terenach 1MN/U i 2MN/U w odległości 8m od linii rozgraniczającej ulicę 3KD – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
 - a) w odległości 8m od frontowych granic działek po zachodniej stronie ulicy 1KD oraz po wschodniej stronie ulicy 3KD - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) w odległości 6m od frontowych granic działek po wschodniej stronie ulicy 1KD oraz wzdłuż ulic 2KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, ulicy pieszojezdnej 1KDX oraz drogi KD1697P - zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) w odległości 5m wzdłuż ulicy pieszojezdnej 2KDX - zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków usługowych ustala się na terenach 1MN/U i 2MN/U w odległości 30m od linii rozgraniczającej ulicę 3KD – zgodnie z rysunkiem planu. Linia ta stanowi jednocześnie tylną nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych na terenach 1MN/U i 2MN/U;

- 6) parametry budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- a) gabaryt pionowy: parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu - 10m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy nie przekraczające wysokości 12 m n.p.t.;
 - b) dachy strome o nachyleniu $30^{\circ} - 45^{\circ}$. Dla dachów dwuspadowych obowiązuje wymóg ustawienia kalenicy zgodnie z rysunkiem planu. Wymóg ten dotyczy dachów wielospadowych tylko w przypadku, kiedy kalenice posiadają długość powyżej 5m. Dopuszcza się, by części budynku od strony elewacji ogrodowej posiadały kalenice prostopadłe do kalenicy głównej bryły budynku;
 - c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;
 - d) adaptowane istniejące budynki mieszkalne, zaznaczone na rysunku planu mogą być rozbudowywane lub przebudowywane, przy czym dopuszcza się dachy płaskie jako kontynuację dotychczasowej formy architektonicznej. Nadbudowa jest możliwa pod warunkiem nie przekroczenia wysokości od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu - 8m przy zastosowaniu dachu płaskiego oraz 10m przy zastosowaniu dachu stromego. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy nie przekraczające wysokości 12 m n.p.t.;
- 7) parametry i zasady sytuowania budynków gospodarczych lub garaży na terenach 1MN-5MN:
- a) zakazuje się lokalizowania na jednej działce więcej niż jednego samodzielnego budynku gospodarczego lub garażu. Istniejące budynki gospodarcze adaptuje się niezależnie od ich liczby z możliwością rozbudowy w przypadku kontynuowania dotychczasowej funkcji obsługi gospodarstwa rolnego. Dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;
 - b) budynki gospodarcze lub garaże należy sytuować jako wolnostojące, jako ze-spolone z budynkiem mieszkalnym lub przy granicy działki. W przypadku zastosowania budynku gospodarczego lub garażowego wolnostojącego dopuszcza się usytuowanie go w odległości 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu wszystkich warunków zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - c) zrealizowanie usytuowania przy granicy działki przez pierwszego z dwóch inwestorów, których budynki gospodarcze lub garaże zostały zaznaczone na ry-

sunku planu jako zespolone narzuca analogiczne rozwiązanie na działce sąsiedniej;

- d) wysokość od poziomu terenu do okapu dachu maksymalnie 3,2 m, przy czym wymóg ten nie dotyczy rozbudowywanych budynków istniejących;
 - e) maksymalna powierzchnia 60 m², przy czym dopuszcza się przekroczenie tej powierzchni w przypadku kontynuowania dotychczasowej funkcji obsługi gospodarstwa rolnego;
 - f) dachy strome, nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych kolorem pokrycia dachowego;
- 7) parametry i zasady sytuowania zabudowy usługowej na terenach 1MN/U i 2MN/U:
- a) budynek lub budynki związane z usługami powinny być usytuowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, przy zaznaczonej na rysunku planu granicy działki;
 - b) dopuszcza się zabudowanie całej szerokości działki;
 - c) zakazuje się lokalizowania miejsc przeładunku w obrębie pasa terenu pomiędzy obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicę 3KD;
 - d) zakazuje się wjazdów na działki samochodami dostawczymi od strony ulicy 4KD;
 - e) dopuszcza się usytuowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie pasa terenu o szerokości 5m pomiędzy zielenią izolacyjną a linią rozgraniczającą ulicę 3KD;
 - f) dopuszcza się powiązanie budynku lub budynków związanych z usługami między sobą lub z budynkiem mieszkalnym poprzez łączniki;
 - g) dachy płaskie, przy czym dachy budynków zlokalizowanych przy tej samej granicy działki powinny posiadać jednakowe spadki;
 - e) maksymalna wysokość budynków związanych z usługami od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, niezależnie od liczby kondygnacji nie może przekroczyć 8m przy czym różnica wysokości budynków zlokalizowanych przy tej samej granicy działki nie może przekraczać 1,5m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy nie przekraczające wysokości 12 m n.p.t..
- 8) parametry i zasady sytuowania zabudowy usługowej na terenie 3MN/U:
- a) budynek związany z usługami powinien być usytuowany przy zaznaczonej na rysunku planu granicy działki;
 - b) dopuszcza się powiązanie budynku związanego z usługami z budynkiem mieszkalnym bezpośrednio lub poprzez łącznik;

- c) dachy płaskie lub o nachyleniu dachu budynku mieszkalnego, przy czym dachy budynków zlokalizowanych przy tej samej granicy działki powinny posiadać jednakowe spadki;
 - d) maksymalna wysokość budynków związanych z usługami od poziomu terenu do okapu dachu nie może przekroczyć 4m.
- 9) zasady rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku usługowego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U/E:
- a) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku usługowego. Rozbudowa w obrębie pasa terenu wzdłuż linii elektroenergetycznej, na którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu jest możliwa, o ile właściciel linii elektroenergetycznej określi odpowiednie warunki;
 - b) dopuszcza się nadbudowę istniejącego budynku usługowego o jedną kondygnację przy zastosowaniu dachu płaskiego lub stromego pod warunkiem nie przekroczenia wysokości od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu - 8m w przypadku zastosowania dachu płaskiego oraz 10m w przypadku zastosowania dachu stromego oraz pod warunkiem spełnienia wymogów określonych przez właściciela linii elektroenergetycznej.

§ 11

Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu, projektowanych podziałów na działki budowlane, pod warunkiem, że nie spowoduje ona zmniejszenia wielkości projektowanych działek o więcej niż 10 %;
- 2) dopuszcza się łączenie projektowanych działek, maksymalnie dwóch;
- 3) dopuszcza się podziały działek o nr ewid. 301 i 310 – każdą z nich na dwie części, pod warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych oraz zachowania minimalnej wielkości każdej działki – 800m²;
- 4) nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) poszerzenie ulicy 1KD należy wydzielić z działek o nr ewid.: 139/3, 301, 302, 303, 304/1, 304/2, 304/3, 304/4, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 316, 150;
- 6) poszerzenie wydzielonej na gruncie drogi o nr ewid. 314 dla ulicy 2 KD należy wydzielić z działek o nr ewid. 313 i 148;

- 7) poszerzenie wydzielonej na gruncie drogi o nr ewid. 304/1 dla ulicy 5KD należy wydzielić z części działki o nr ewid. 304/5;
- 8) poszerzenie prostopadłego do ulicy 1KD odcinka, wydzielonego na gruncie dla ulicy 6KD należy wydzielić z działki o nr ewid. 150;
- 9) poszerzenie wydzielonej na gruncie drogi o nr ewid. 304/1 dla ulicy 1 KDX należy wydzielić z działki 304/2 oraz części działki o nr ewid. 304/5;
- 10) pozostałe projektowane ulice należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) na terenach 4MN i 5MN ustala się zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych w odległościach po 7,5m od osi istniejących linii elektroenergetycznych 15kV w każdą stronę. Zakaz ten nie będzie obowiązywać w przypadku likwidacji, przełożenia lub skablowania linii;
- 2) możliwość lokalizowania na terenach 1U/E, 4MN, 5MN i 3MN/U budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, w obrębie obszarów w odległościach po 7,5m od osi istniejących linii elektroenergetycznych 15kV w każdą stronę, wymaga zachowania bezpiecznych, określonych w odpowiednich przepisach i normach, odległości tych obiektów od przewodów roboczych linii 15kV i będzie uzależniona od warunków określonych przez właściciela linii elektroenergetycznej.
- 3) na terenach 1U/E, 4MN, 5MN i 3MN/U wprowadza się ograniczenie polegające na zakazie sadzenia roślinności wysokiej w odległościach po 7,5m od osi istniejących linii elektroenergetycznych 15kV w każdą stronę. Ograniczenie to nie będzie obowiązywać w przypadku likwidacji, przełożenia lub skablowania linii.

§ 13

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

1. Komunikacja

- 1) dla obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem ustala się układ drogowy który tworzą:
- a) drogi istniejące poza obszarem objętym planem: od zachodu droga powiatowa KD1652P Ruda Koźlanka-granica gminy Mieścisko i od południa droga powiatowa KD1697P Popowo Kościelne-Budziejewo.
 - b) ulice dojazdowe:
 - istniejąca ulica dojazdowa 1KD, poszerzona w planie do szerokości 10m na odcinku od skrzyżowania z drogą powiatową KD1697P do wlotu ulicy pieszojezdnej 1KDX oraz poszerzona w sposób płynny do szerokości 12m w liniach rozgraniczających na pozostałym odcinku – zgodnie z rysunkiem planu. W obrębie linii rozgraniczających przewiduje się jezdnię o szerokości 5,5m i obustronne chodniki;
 - projektowana ulica dojazdowa 2 KD poprzez poszerzenie wydzielonej na gruncie drogi o nr ewid. 314 do szerokości 15m w liniach rozgraniczających. W obrębie linii rozgraniczających przewiduje się jezdnię o szerokości 5,5m, pas trawnika o szerokości 3m ze szpalerem drzew po południowej stronie i obustronne chodniki - zgodnie z rysunkiem planu;
 - projektowana ulica dojazdowa 3 KD o szerokości 9m w liniach rozgraniczających. W obrębie linii rozgraniczających przewiduje się jezdnię o szerokości 5,5m i obustronne chodniki - od strony drogi powiatowej KD1652P o szerokości 2,5m a od strony terenów 1MN/U i 2MN/U o szerokości 1m - zgodnie z rysunkiem planu. Z drogi 3KD należy wykonać dwa zjazdy na drogę powiatową KD1652P, na przedłużeniu ulicy 5KD i na przedłużeniu ulicy 2KD – zgodnie z rysunkiem planu;
 - projektowane ulice dojazdowe 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD o szerokości 10m w liniach rozgraniczających. W obrębie linii rozgraniczających przewiduje się jezdnie o szerokości 5,5m i obustronne chodniki. Zakończenie ulicy 8KD wykonać w formie placu nawrotu - zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ulice pieszojezdne:
 - istniejąca droga zaadaptowana w planie jako ulica pieszojezdna 1KDX (działka nr ewid. 304/1) poszerzona w planie do szerokości 6m w liniach rozgraniczających;
 - projektowana ulica pieszojezdna 2KDX o szerokości 6m w liniach rozgraniczających. Nawierzchnię wykonać z elementów typu pozbruk, bez wydzielania chodników.

- d) ulica piesza – projektowana ulica piesza 1KX o szerokości 5m w liniach rozgraniczających o nawierzchni z elementów typu pozbruk.
 - 2) na obszarze objętym planem należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż: 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, 3 stanowiska na 10 zatrudnionych w usługach lub osób korzystających z usług, w tym miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, 2 stanowiska na każdą działkę w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 3) w przypadku, gdyby funkcja usługowa wymagała obsługi samochodami ciężarowymi ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na terenach własnych działek.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) istniejącą sieć wodociągową należy doprowadzić siecią rozdzielczą do obszaru objętego opracowaniem,
 - 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, że docelowo ścieki bytowe komunalne oraz ścieki związane z usługami należy odprowadzić do oczyszczalni komunalnej. Ścieki związane z usługami mogą wymagać oczyszczenia do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej oraz uzyskania przez inwestora pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z ustawą – Prawo wodne. Do czasu budowy kolektora sanitarnego dopuszcza się szczelne atestowane zbiorniki na działce, opróżniane przez koncesjonowanego przewoźnika i wywożone do oczyszczalni.
 4. Dla odprowadzenia ścieków deszczowych ustala się:
 - 1) na terenach 1MN-5MN wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić indywidualnie: poprzez odprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
 - 2) na terenach 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U wody opadowe i roztopowe odprowadzane do wód powierzchniowych muszą spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach w zakresie ochrony środowiska. Wody o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach należy wstępnie podczyścić w separatorach. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki wodami opadowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy:
 - 1) projektowaną sieć elektroenergetyczną prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
 - 2) energię elektryczną doprowadzić z istniejącej sieci. Adaptuje się istniejącą stację transformatorową zlokalizowaną na terenie usług oraz infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U/E. W razie potrzeby dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowej stacji transformatorowej na terenach 1MN/U, 2MN/U lub ZP, po uzgodnieniu z zakładem energetycznym i uzyskaniu odpowiedniej służebności gruntowej;
 - 3) realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi będącymi własnością ENEA S.A. na przedmiotowym terenie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednio na podstawie warunków przyłączenia albo usuwania kolizji, które określi ENEA S.A. na wniosek zainteresowanych podmiotów.
6. Energię dla potrzeb technologicznych oraz dla celów grzewczych należy wytwarzać zgodnie z zapisem zawartym w §7 pkt 16.
7. Odpady należy zagospodarować zgodnie z zapisem zawartym w §7 pkt 14.
8. W zakresie telekomunikacji zaopatrzenie w łącza telefoniczne powinno się odbywać z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg.
9. Dopuszcza się lokalizowanie na obszarze objętym planem urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej.
10. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 14

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

- 2) budowa dróg publicznych i poszerzenie istniejących dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KD do 8KD o łącznej długości ok. 1000 m – będzie realizowana przez gminę.
 - 3) budowa i poszerzenie ulic pieszojezdnych 1KDX i 2KDX o szerokości 6,0 m, budowa ciągu pieszego 1KX o szerokości 5,0 m oraz realizacja terenu zieleni parkowej urządzonej – ZP – będą będą realizowane przez gminę.
 - 4) uchwalenie planu miejscowego nie wywołuje kosztów związanych z wypłatą odszkodowań na skutek zmniejszenia wartości nieruchomości.
- II. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- Źródła finansowania** – inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji wyszczególnione w punktach I objęte realizacją z tytułu sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą finansowane z budżetu gminy, kredytów, funduszy unijnych, przy udziale inwestorów zewnętrznych w oparciu o ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych i przy uwzględnieniu horyzontu czasowego dla poszczególnych zadań i sposobu ich realizacji.
- Wykaz inwestycji należących do zadań własnych gminy jest materiałem do formułowania zadań wieloletniego planu inwestycyjnego gminy.

PRZEWODNICZĄCA RADY


inż. Elżbieta Kapeczyńska

