

**UCHWAŁA NR XXII/122/05**  
**RADY GMINY MIELESZYN**  
**z dnia 21 października 2005 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego i usługowo-turystycznego we wsi Borzątew, w gminie Mieleszyn.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759 oraz z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457) oraz art. 20 ust.1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) Rada Gminy Mieleszyn uchwala, co następuje:

**§1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego i usługowo-turystycznego we wsi Borzątew, w gminie Mieleszyn.

Granice obszaru opracowania określono graficznie na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.

2. Obszar i zakres opracowania planu są zgodne z Uchwałą Nr IX/50/2003 Rady Gminy Mieleszyn z dnia 5 grudnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Borzątew oraz z obowiązującymi wytycznymi, zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mieleszyn, zatwierdzonym Uchwałą Nr IV/21/2002 Rady Gminy Mieleszyn z dnia 27 grudnia 2002r.

3. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych jej następujących elementów: rysunku planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1, oraz załączników nr 2 i 3, dotyczących rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze.

- 1) Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonano dla większości obszaru uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mieleszyn (Uchwała Nr XII/65/91 Rady Gminy w Mieleszynie z dnia 4 grudnia 1991r.).
- 2) Dla pozostałych terenów zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na podstawie decyzji Wojewody Wielkopolskiego nr SR III-3.6112-20/05 z dnia 26 września 2005 r.

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy ogólne.**

**§ 2**

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. 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 Mieleszyn,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone graficznie danym symbolem,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe,
- 6) adaptacji stanu istniejącego – należy przez to rozumieć uwarunkowania, podziały i zainwestowanie powstałe na podstawie obowiązujących przepisów przed uchwaleniem niniejszego planu,
- 7) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu a oddziaływaniu na środowisko ( Dz.U. Nr 257 z dnia 3 grudnia 2004r., poz. 2573 )
- 8) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę, w stosunku do której usytuowany jest fronton budynku,
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć odległość możliwości sytuowania frontowego obiektu równoległe do niej, względnie stycznie w wypadku przyjęcia minimalnej odległości od ulicy pokazanej graficznie na rysunku planu,
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której stycznie należy lokalizować budynek frontowy,
- 11) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 12) wysokości budynku – należy przez to rozumieć odległość pionową liczoną od nadziomu terenu do najwyższej kalenicy, względnie najwyższego innego elementu budynku nie biorąc pod uwagę komina.

### § 3

Zakres opracowania planu obejmuje 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 publicznej,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów budowlanych i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) uwarunkowania podziału terenu objętego planem,
- 9) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji i pozostałej infrastruktury technicznej,
- 10) możliwości tymczasowego zagospodarowania terenu,

- 11) 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) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wraz z oznaczeniami literowymi,
- 3) linie podziału wewnętrznego o ile w szczegółowych warunkach podziałowych nie określono inaczej,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Przepisy szczegółowe.**

#### **§ 5**

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN, na których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkalna jednorodzinna wraz z budynkami gospodarczo-garażowymi. Przeznaczeniem dopuszczalnym jest możliwość urządzenia funkcji usługowej, o powierzchni nie większej niż 45,0 m<sup>2</sup>, w ramach powierzchni mieszkalnej. Dotyczy to możliwości wykonywania zawodów typu lekarz, stomatolog, doradca finansowy, adwokat, krawiec itp.:

- 1) Ustala się teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o symbolu graficznym rysunku planu 1MN:
    - a) Adaptuje się istniejący stan zainwestowania wraz z podziałem terenu wynikającym z poprzednio obowiązującego miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzątek,
    - b) Adaptuje się restrykcje warunków zabudowy - odległość od cieków wodnych i inne linie zabudowy określone w poprzednio obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego dla stanu już zaistniałego.
    - c) Dla obiektów nowych obowiązują wskaźniki zabudowy i gabaryty architektoniczne określone dla symbolu MN.
    - d) Pozostałe uwarunkowania takie jak dla terenu o symbolu MN określone w §5 pkt 1.
  - 2) Ustala się teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o symbolach rysunku planu 2MN i 3MN.
    - a) W budynkach mieszkalnych sytuowanych na działkach 3MN, stycznych od strony wschodniej do drogi o symbolu graficznym 2KDL oraz w budynkach sytuowanych na działkach o symbolu graficznym 2MN z frontami do drogi o symbolu graficznym 6KDW, główne kalenice winny być sytuowane prostopadle do osi wymienionych ulic.
    - b) Pozostałe uwarunkowania jak dla zapisu symbolu MN określonego w §5 pkt 1.
2. Ustala się teren zabudowy mieszanej mieszkalno-usługowej, o symbolu graficznym rysunku planu MU, na którym to terenie można lokalizować:
- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - 2) budynki usługowe o charakterze drobnego rzemiosła i budynki usługowo-handlowe,
  - 3) budynki gospodarczo-garażowe dla potrzeb własnych,
  - 4) wymienione w punkcie 1 i 2 funkcje można lokalizować niezależnie od siebie.

3. Ustala się teren zabudowy mieszkalnej letniskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym ML, na którym przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkalna wraz z budynkami gospodarczo-garażowymi, dla rekreacji indywidualnej poprzez okresowy wypoczynek rodzinny.

4. Ustala się teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym UST.

- 1) Na obszarze o symbolu graficznym UST można lokalizować zabudowę o funkcji obsługi turystycznej w tym: obiekty pensjonatowo-hotelarskie łącznie do 100 osób, gastronomiczne, handlowe, higieniczno-sanitarne (w tym do obsługi ogólnodostępnej plaży), rozrywkowe, obsługi technicznej plaży, sportów żeglarskich, łodzi wiosłowych, kajaków i wędkarstwa. W obszarze można lokalizować trawiaste boiska sportowe o maksymalnej powierzchni 0,5 ha, miejsca parkingowe oraz pole namiotowe do 100 osób.
- 2) Na obszarze o symbolu graficznym 1UST można lokalizować parking do 10 miejsc samochodów osobowych dla turystów, punkt widokowy oraz budynek kiosku dla jego obsługi.
- 3) Na obszarze o symbolu graficznym 2UST można lokalizować solarium naturalne w warunkach obowiązujących dla strefy ciszy. Możliwość lokalizacji kiosku o powierzchni zabudowy do 30,0m<sup>2</sup>, dla przechowywania sprzętu leżakowego o charakterze sezonowym.

5. Ustala się teren o symbolu graficznym rysunku planu USP, przeznaczony na urządzenie ogólnodostępnej plaży. Na terenie można urządzić pomosty oraz urządzenia obsługi bezpośredniej jak punkt dla ratownika, punkt pierwszej pomocy lekarskiej itp.

6. Ustala się teren gospodarstw rybackich o symbolu graficznym rysunku planu RU Na terenie można lokalizować obiekty związane z obsługą gospodarki rybackiej w tym możliwość urządzenia nie więcej niż 4 mieszkań dyspozycyjnych.

7. Ustala się teren stawów rybnych o symbolu graficznym rysunku planu WSR. W przedmiotowym terenie adaptuje się istniejące stawy rybne oraz stwarza się możliwość urządzania stanowisk wędkarskich.

8. Ustala się teren cieków wodnych o symbolu graficznym rysunku planu WSC, do których dostępność piesza zapewniona jest przez styczne do nich pasy zieleni o symbolu graficznym ZPP i ZPN. Prócz tego z jednej strony cieku winien być dostępny pas min. 3,5 m dla umożliwienia pracy sprzętu ciężkiego przy renowacji koryta.

9. Ustala się teren zieleni nadbrzeżnej o symbolu graficznym rysunku planu ZPN. Obszar stanowi zielen nadbrzeżną, będącą jednocześnie publiczną strefą dostępności do tafli jeziora oraz cieków wodnych a także miejscem ograniczonego urządzania pomostów, punktów widokowych, stanowisk wędkarskich itp.

10. Ustala się teren lasów o symbolu graficznym na rysunku planu ZL, o warunkach użytkowania wg przepisów szczególnych.

11. Ustala się teren zieleni urządzonej o symbolu rysunku planu ZPI o charakterze izolacyjnym między różnymi funkcjami przeznaczenia terenu.

12. Ustala się teren zieleni urządzonej – parkowej, o symbolu graficznym rysunku planu ZPP. Na terenie można urządzać prócz urządzeń parkowych, place zabaw dla dzieci, w tym boiska w obszarze stycznym do drogi wewnętrznej o symbolu graficznym 2KDW.

13. Ustala się teren dróg lokalnych, dróg wewnętrznych i dojść pieszych o symbolach graficznych KDL, KDW, KDD i KDP oraz miejsc postojowych w obrębie drogi KDW o symbolu graficznym KP.

14. Ustala się teren budowy urządzeń energetycznych o symbolu graficznym rysunku planu E.

## **§ 6**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych rustykalnych wzorców architektonicznych. W tym celu należy respektować parametry i wskaźniki określone w § 9. należy także w sposób znaczący wprowadzić elementy architektoniczne z kamienia polnego i drewna.

2. Dla zachowania ładu przestrzennego należy zachować uwarunkowania zawarte w § 7 i 10 niniejszej uchwały.

3. W zagospodarowaniu działek należy wykorzystać gatunki roślin charakterystyczne dla otaczających siedlisk przyrodniczych.

4. W strefie nadbrzeżnej należy uszanować istniejącą zieleń a dostępność do tafli jeziora urządzać w sposób ograniczony.

## **§ 7**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Dla terenu objętego niniejszą Uchwałą obowiązują wskaźniki intensywność zabudowy określone w § 10 pkt 1.

2. Sposób posadowienia obiektu budowlanego należy zaprojektować na podstawie uprzednich badań gruntowo-wodnych i geotechnicznych. Szczególną uwagę należy zwrócić na tereny bezpośrednio styczne do rzeczki Dębiny.

3. Zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, naruszających istniejący naturalny układ gruntowo-wodny.

4. Wody opadowe winny być odprowadzane do gruntu przez osadniki chłonne.

5. Zakazuje się odprowadzenia nieczystości płynnych do istniejącego systemu gruntowo-wodnego. Do czasu realizacji kanalizacji, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe z okresowym wywozem nieczystości płynnych do oczyszczalni gminnej w Przysiecu.

6. Usuwanie odpadów stałych wraz z ich wstępną segregacją winno być zgodne z organizacją wywozu śmieci obowiązującą na terenie gminy Mieleszyn.
7. Do czasu realizacji dostaw gazu przewodowego, jako źródło zaopatrzenia w ciepło, preferowane winny być ekologicznie czyste źródła tj. z energia elektryczna, olej opałowy i podobnych.
8. Dla nowych terenów, wyznaczonych niniejszym planem, ustala się strefę ochronną od brzegu tafla jeziora szerokości 50,0m, nie podlegającą zabudowie kubaturowej, za wyjątkiem terenu gospodarstw rybackich dla którego obowiązują linie zabudowy pokazane graficznie.
9. Teren gminy Mieleszyn położony jest poza obszarem krajowej sieci ekologicznej ECONET-PL wchodzącej w skład Europejskiej Sieci Ekologicznej obszarów węzłowych i korytarzy ekologicznych
10. Należy na realizowanych obszarach, w tym w strefie nadbrzeżnej, wprowadzić zielen w pasach granicznych oraz zgrupowaną, stosując gatunki roślin dostosowane do lokalnego środowiska przyrodniczego.
11. W obszarze planu nie można lokalizować przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
12. Uciążliwość funkcji winna się mieścić w granicach własnościowych działki.

## **§ 8**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

Na rysunku planu pokazano graficznie obszar występowania stanowisk archeologicznych. W związku z powyższym inwestorzy są zobowiązani do następujących zachowań:

- 1) Przed przystąpieniem do prac ziemnych w wyżej wymienionym obszarze konieczne jest przeprowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym uprzednio z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 2) Ze względu, że zasięg stanowisk archeologicznych może być większy niż pokazano na mapie, inwestor działający w obszarze stycznym do przedmiotowego, przed podjęciem prac ziemnych zobowiązany jest podać nazwisko lub nazwę jednostki archeologicznej upoważnionej do pełnienia nadzoru prac archeologicznych i uzyskać pozwolenie WWKZ na prowadzenie prac podczas realizacji inwestycji.

## **§ 9**

Ustala się następujące wymogi dla kształtowania przestrzeni publicznej:

1. Zakazuje się monolitycznych ogrodzeń od frontu działki oraz od terenów stycznych do pasów zieleni nadbrzeżnej o symbolu rysunku planu ZPN.
2. W przestrzeniach powstałych w pasach położonych między linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi należy urządzić zielen ozdobną z 50% udziałem zieleni zimozielonej.
3. Na terenach zabudowy mieszanej o symbolu rysunku planu MU oraz zabudowy usług turystycznych o symbolu rysunku planu UST, w pasach stycznych do granic zabudowy

mieszkalnej względnie mieszkalnej letniskowej, należy urządzić pasy zieleni szerokości min. 4,0m, o charakterze izolacyjnym w przewodzie zieleni zimozielonej.

4. Potrzebne miejsca parkingowe dla realizowanych funkcji usługowych i gospodarczych winny się znaleźć w granicach własnościowych działek.

## § 10

Ustala się wskaźniki dotyczące linii zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Linie zabudowy.

- 1) Nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy pokazano graficznie na rysunku planu.
- 2) Granice strefy ochronnej jeziora szerokości 50,0m pokazano graficznie na rysunku planu dla nowych terenów wyznaczonych tym planem; są one jednocześnie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 3) Plan adaptuje istniejące zainwestowanie w uwarunkowaniach już zaistniałych poprzednio.
- 4) Plan wprowadza możliwość regulacji zachodnich granic istniejących działek skraju zachodniego obszaru planu ( symbol graficzny 1ML ) w celu zwiększenia dostępności do brzegu jeziora poprzez strefę ZPN.

2. Wielkości działek.

- 1) dla zabudowy mieszkalnej o symbolu graficznym MN działka nie może być mniejsza niż 600,0m<sup>2</sup> przy zabudowie wolnostojącej oraz 400,0m<sup>2</sup> przy zabudowie bliźniaczej.
- 2) Przy zabudowie mieszanej o symbolu graficznym MU działka nie może być mniejsza niż 1200,0m<sup>2</sup>.
- 3) Nie ustala się minimalnej wielkości działek zabudowy letniskowej o symbolu rysunku planu ML oraz działek przeznaczonych pod usługi turystyczne o symbolu graficznym UST, winny jednak one spełniać warunki określone w ppkt 4.
- 4) Działki powstałe w wyniku podziałów nie określonych w niniejszym planie, winny mieć wielkości i kształty geometryczne umożliwiające realizację funkcji określonych dla nich w niniejszym planie.
- 5) Adaptuje się w istniejących parametrach działki powstałe na podstawie planów poprzednio obowiązujących.

3. Powierzchnia zabudowy działki.

Suma zabudowy rzutów poziomych obiektów nie może przekroczyć:

- 1) Dla terenów mieszkalno-usługowych o symbolu MU, usług turystycznych o symbolu UST, gospodarki rybackiej o symbolu RU – 40% powierzchni całkowitej działki.
- 2) Dla terenów zabudowy mieszkalnej o symbolu MN – 30% powierzchni całkowitej działki.
- 3) Dla terenów zabudowy letniskowej o symbolu ML – 20% powierzchni całkowitej działki.
- 4) Powierzchnia urządzeń placu zabaw i boisk na terenie zieleni parkowej o symbolu ZPP nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej.
- 5) Powierzchnia urządzenia pieszej dostępności terenu do tafli jeziora oraz cieków wodnych nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu zieleni nadbrzeżnej o symbolu rysunku planu ZPN.
- 6) Adaptuje się istniejącą zabudowę powstałą na podstawie planów poprzednich.

4. Powierzchnia zieleni – tereny biologicznie czynne.

Ustala się następujące minimalne powierzchnie zieleni.

- 1) Dla terenów mieszkalno-usługowych MU, usług turystycznych UST, gospodarki rybackiej RU minimalna powierzchnia zieleni winna wynosić 50% powierzchni całkowitej działki.
- 2) Dla terenu zabudowy mieszkalnej o symbolu graficznym MN minimum 60% powierzchni całkowitej działki.
- 3) Dla terenu zabudowy letniskowej o symbolu ML minimum 70% powierzchni całkowitej działki.
- 4) Dla terenu plaży o symbolu graficznym USP minimum 65% powierzchni całkowitej działki dla zachowania istniejącej zieleni nadbrzeżnej.

5. Ustala się następujące parametry kształtujące gabaryty architektoniczne budynków mieszkalnych, letniskowych, gospodarczo-garażowych oraz usługowych:

- 1) Budynki mieszkalne i letniskowe wolnostojące na terenach o symbolach graficznych MN, MU, ML o wysokości do 2 kondygnacji użytkowych, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, dachu dwu lub wielospadowym, pochyleniu połaci w granicach  $35^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , pokryciu ceramicznym lub ceramiczno-podobnym. Przy budynkach gospodarczo-garażowych jednokondygnacyjnych pochylenie połaci dachowej w granicach  $25^{\circ}$ . Wysokość maksymalna nie może przekroczyć 10,0m przy budynkach mieszkalnych 2-kondygnacyjnych oraz 6,5m przy budynkach usługowych. Dopuszcza się zabudowę bliźniaczą w porozumieniu sąsiedzkim.
- 2) Budynki usługowe lokalizowane na terenach mieszkalno-usługowych o symbolu MU oraz terenach usług turystycznych o symbolu graficznym UST mogą być realizowane na warunkach określonych w ppkt 1. Obiekty usługowe mogą być zblokowane z obiektami mieszkalnymi lub być sytuowane jako wolnostojące.
- 3) Budynki gospodarcze sytuowane na terenach o symbolach graficznych UST i RU mogą być realizowane na warunkach określonych w ppkt 1, 2.
- 4) Budynki garażowe sytuowane jako wolnostojące lub bliźniaczo na terenach zabudowy mieszkalnej MN, terenach zabudowy letniskowej ML oraz terenach zabudowy mieszanej MU dla właścicieli samochodów osobowych mieszkańców, parterowe, o pochyleniu połaci dachowej w granicach 25%, maksymalnej powierzchni zabudowy  $50,0m^2$ . Przy zblokowaniu z obiektami mieszkalnymi winny być zharmonizowane z ich gabarytami architektonicznymi.

## **§ 11**

### **Zasady podziału geodezyjnego.**

1. Tereny dróg winny być wydzielane zgodnie z ich granicami, określonymi graficznie na rysunku planu.

2. Restrykcje wielkościowe określono w §10, pkt 2 niniejszej uchwały.

3. Tereny zabudowy mieszkalnej o symbolu graficznym MN, zabudowy letniskowej o symbolu ML, tereny zabudowy mieszanej o symbolu MU:

- 1) Zasadniczo winny być podzielone wg granic określonych graficznie na rysunku planu.

- 2) Dopuszcza się tworzenie jednej działki z określonych na mapie dwu lub więcej ze sobą sąsiadujących, pod warunkiem zapewnienia dostępu do komunikacji zewnętrznej i nie naruszania praw osób trzecich.
4. Teren usług turystycznych o symbolu graficznym UST oraz teren gospodarki rybackiej o symbolu graficznym RU:
- 1) Dopuszcza się podział własnościowy terenu pod warunkiem zapewnienia dostępności do komunikacji zewnętrznej.
  - 2) Wydzielone działki muszą mieć kształty geometryczne umożliwiające ich zabudowę zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale.
  - 3) Podział nie może naruszać praw osób trzecich oraz powodować konfliktu funkcji wewnętrznych.
5. Ewentualne podziały własnościowe terenów nie wymienionych w pkt 3 i 4 mogą być dokonywane na podstawie przepisów szczególnych, z zachowaniem uwarunkowań zawartych w § 11 pkt. 4, ppkt 1, 2 i 3 niniejszej uchwały.

## **§ 12**

### **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.**

#### **1. Komunikacja .**

Ustala się teren dróg lokalnych:

- 1) Gminna droga lokalna relacji Mieleszyn – Borzątew, o symbolu graficznym rysunku planu 1KDL, szerokości w liniach rozgraniczających 20,0m, szerokości jezdni 6,0m, chodnikach dwustronnych szerokości min. 2,0m
- 2) Gminna droga lokalna o symbolu graficznym rysunku planu 2KDL, szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m, szerokości jezdni 6,0m, chodnikach dwustronnych szerokości 1,50m.
- 3) Droga wewnętrzna dojazdowa funkcji pieszo-jezdnej o symbolu graficznym 1KDD, szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m oraz jezdni-chodniku szerokości 5,50m.
- 4) Drogi wewnętrzne adaptowane w istniejących parametrach, symbolu na rysunku planu 2KDW, o charakterze alejowym, szerokości jezdni 6,0m, chodnikach jednostronnych szerokości 2,0m, z możliwością urządzenia parkingów samochodów osobowych wśród zieleni, o symbolu rysunku planu KP, ilością miejsc postojowych ograniczoną, proporcjonalną do potrzeb mieszkańców, wynoszącą nie więcej niż 30% powierzchni pobocza.
- 5) Drogi wewnętrzne o symbolu graficznym rysunku planu 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW oraz 8KDW, szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, jezdni szerokości 6,0m, chodnikach obustronnych szerokości 1,50m, stanowią dostępność do komunikacji zewnętrznej terenów do nich przyległych.
- 6) Droga wewnętrzna o symbolu graficznym rysunku planu 9KDW, szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m, założonym jednym kierunkiem ruchu z wjazdem od strony Mieleszyna oraz pasem parkingowym i chodnikiem jednostronnym szerokości 1,50m.
- 7) Drogi wewnętrzne pieszo-jezdne szerokości 6,0m o symbolu graficznym rysunku planu 10 KDW, 11 KDW.
- 8) Ciągi piesze o symbolu rysunku planu KDP dla umożliwienia spacerów oraz dojść do stanowisk wędkarskich przy stawach.

## 2. Woda pitna.

- 1) Zaopatrzenie w wodę pitną projektuje się z wodociągu grupowego Karniszewo – Borzątek – Florentynowo – Sokolniki z założonym podłączeniem do wodociągu Mieleszyn.
- 2) Przewody wodociągowe należy prowadzić w pasach drogowych poza jezdnią.
- 3) Szczegółowy przebieg i średnice wodociągu wg wytycznych jego dysponenta na podstawie projektów technicznych.

## 3. Kanalizacja sanitarna i deszczowa.

- 1) Realizacja kanalizacji winna nastąpić wg programu gminnego z podłączeniem do oczyszczalni mechaniczno-biologicznej, znajdującej się we wsi Przysieka.
- 2) Przewiduje się podłączenie do wymienionej oczyszczalni poprzez sieć kolektorów do wsi Mieleszyn.
- 3) Przewody kanalizacji sanitarnej i deszczowej winny przebiegać w pasach ulic.
- 4) Do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych, z okresowym wywozem nieczystości płynnych do oczyszczalni w Przysiece.

## 4. Energia elektryczna.

- 1) Zakłada się podłączenie do istniejących urządzeń energetycznych z przewidywaną ich rozbudową a także możliwość budowy stacji na terenie o symbolu graficznym rysunku planu E.
- 2) Linie energetyczne niskiego i średniego napięcia należy prowadzić w pasach drogowych poza jezdnią.
- 3) Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych słupowych umiejscowionych w pasach drogowych oraz pasach granicznych posesji.

## 5. Gaz przewodowy.

Przewidywane zaopatrzenie w gaz ziemny ma nastąpić poprzez przyłącze do projektowanej stacji redukcyjnej I-ego stopnia w Mieleszynie z projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing$  150 Skoki - Kłęcko – Gniezno.

## 6. Odpady stałe.

Odpady stałe winny być składowane i usuwane zgodnie z przepisami szczególnymi i regulaminem gminnym.

## 7. Telekomunikacja.

- 1) Przewody telekomunikacyjne winny być prowadzone w pasach drogowych poza jezdnią.
- 2) Punkty połączeń winny być sytuowane w granicach rozdzielających posesje bliźniaczo względnie na posesjach.

## 8. Urządzenia melioracyjne.

- 1) Wody powierzchniowe winny być odprowadzone w sposób określony w § 7 pkt 4.
- 2) W razie uszkodzenia drenażu melioracyjnego w czasie prac ziemnych należy dokonać jego naprawy przy udziale przedstawiciela jego dysponenta.
- 3) Należy przestrzegać restrykcji określonych w § 7 pkt 3.
- 4) Należy dążyć do renowacji zlewni rzeczki Dębiny celem przywrócenia jej pierwotnego charakteru.

9. Dopuszcza się lokalizowanie w obszarze niniejszego planu urządzeń infrastruktury technicznej w nim nie przewidzianych a nie mogących być umiejscowionych w pasach drogowych, jako zgodnych z tym planem.

### **§ 13**

Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, dotychczasowe użytkowanie uważa się za zgodne z tym planem. Lokalizacja obiektów tymczasowych jest możliwa pod warunkiem, że ich funkcja jest związana z technologią realizacji zagospodarowania właściwego zgodnie z planem i nie jest sprzeczna z jego podstawowymi założeniami.

## **ROZDZIAŁ 3**

### **Przepisy końcowe.**

### **§ 14**

Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 15 ust. 2, pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25 %.

### **§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mieleszyn.

### **§ 16**

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

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XXII/122/05  
Rady Gminny Mieleszyn  
z dnia 21 października 2005 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego i usługowo-turystycznego, we wsi Borzątew, gmina Mieleszyn**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 05.08.2005 roku do 05.09.2005 roku. W dniu 02.09.2005 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 19.09.2005r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Mieleszyn nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 w/w ustawy.

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr XXII/122/05  
Rady Gminny Mieleszyn  
z dnia 21 października 2005 r.

**Sposób realizacji inwestycji zapisanych  
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa  
mieszkaniowego i usługowo-turystycznego, we wsi Borzątew, gmina Mieleszyn  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich  
finansowania**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Gminy Mieleszyn, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym w szczególności:

- 1) ustawę z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 ze zm.);
- 2) ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.);
- 3) ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747 ze zm.);
- 4) ustawę z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2003r. nr 153, poz. 1504 ze zm.);
- 5) prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu;
- 6) oraz w oparciu o ustalenia planu,

rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, obciążające budżet Gminy i stanowiące jej zadanie własne, to budowa sieci wodociągowej. Większość terenu objętego planem posiada uzbrojenie w tym zakresie. Dla pozostałych terenów nie planuje się budowy sieci wodociągowej w najbliższych 10 latach.

§ 2. Plan dopuszcza korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz ścieków do miejsca ich utylizacji lub budowę przydomowej oczyszczalni ścieków, a to stanowi koszt inwestora. Zakłada się budowę sieci kanalizacyjnej dla obszaru planu i podłączenie do oczyszczalni we wsi Przysieka po roku 2015. Obecnie zatem nie nastąpi obciążenie budżetu gminy.

§ 3. Na terenie objętym planem istnieją urządzenia energetyczne. Ponadto jeżeli wzrośnie zapotrzebowanie na energię, wykonanie stacji transformatorowej lub przyłącza energetycznego leży w gestii dysponenta sieci, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2003r. nr 153, poz. 1504 ze zm.).

§ 4. W pobliżu terenu objętego planem nie istnieją urządzenia i sieci gazownicze. Jeżeli wystąpi zapotrzebowanie na dostawy gazu, wykonanie niezbędnej infrastruktury i przyłączy gazowych, z podłączeniem do stacji redukcyjnej pierwszego stopnia w Mieleszynie, leży w gestii dysponenta sieci, zgodnie z Prawem energetycznym (Dz. U. z 2003r. nr 153, poz. 1504 ze zm.).

§ 5. 1. W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu zachodzi konieczność wydzielania nowych dróg publicznych o charakterze dróg lokalnych i dojazdowych wewnętrznych. Z uwagi na zwolnienie z partycypacji w kosztach sporządzenia planu właścicieli terenów pod drogi lokalne, gmina nie poniesie kosztów związanych z wykupem terenów zajętych pod te drogi i przejmie je nieodpłatnie. Gmina nie partycypuje natomiast w kosztach budowy i urządzenia dróg wewnętrznych i nie ponosi kosztów związanych z wykupem gruntów na ten cel.

2. Zapewnienie obsługi komunikacyjnej należy do zadań własnych gminy. Dojazd do terenu objętego planem jest zapewniony z istniejącej drogi publicznej lokalnej.

UZASADNIENIE  
do UCHWAŁY NR XXII/122/05  
RADY GMINNY MIELESZYN  
z dnia 21 października 2005 r.

Rada Gminna Mieleszyn podjęła w dniu 05.12.2003r. uchwałę Nr IX/50/2003 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Borzątew, gmina Mieleszyn.

Przed rozpoczęciem prac nad projektem planu sporządzono opracowanie ekofizjograficzne. Projekt planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym ww. uchwałą oraz art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o przystąpieniu do sporządzenia planu ogłoszono w dn. 7 maja 2004r. w tygodniku „Przemiany” nr 19 i wywieszono obwieszczenie w budynku Urzędu w dn. 29.04.2004
- 2) pismem z dnia 28.04.2004 r. zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu organy właściwe do uzgadniania i opiniowania
- 3) w terminie 03.06.2004r – 24.06.2004r rozpatrzono zgłoszone wnioski.
- 4) sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania skutków realizacji tegoż planu na środowisko przyrodnicze i zbadano zgodność rozwiązań planu z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mieleszyn
- 5) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego
- 6) w styczniu 2005 zaopiniowano projekt planu z właściwymi organami i Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną
- 7) w maju 2005 uzgodniono projekt planu z właściwymi organami i instytucjami
- 8) ogłoszenie o wyłożeniu planu ukazało się w lokalnej gazecie „Przemiany”, a obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu; projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 05.08.2005 roku do 05.09.2005 roku. W dniu 02.09.2005 r. odbyła się dyskusja publiczna nad planem.
- 9) do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi
- 10) uzyskano zgodę Wojewody Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

Projekt uchwały Rady Gminny Mieleszyn w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.