



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 września 2025 r.

Poz. 6564

UCHWAŁA NR XX/98/2025 RADY GMINY MIELESZYN

z dnia 5 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łopienno, gmina Mieleszyn – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 i z 2025 r. poz. 527 i 680), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łopienno, gmina Mieleszyn, stwierdzając, iż jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mieleszyn (Uchwała Nr IV/21/02 Rady Gminy w Mieleszynie z dnia 27 grudnia 2002 r., tekst jednolity przyjęty Uchwałą nr XXIX.210.2022).

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łopienno – część A, gmina Mieleszyn;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Mieleszyn o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Mieleszyn, 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;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniająca się z otoczenia formą architektury, taką jak: portal, portyk, ryzalit, wykusz, itp.;
- 2) dominancie urbanistycznej – należy przez to rozumieć zabytkowy kościół pw. Wniebowzięcia NMP;
- 3) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12⁰ włącznie;
- 5) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia powyżej 20⁰;

- 6) elemencie identyfikujących przestrzeń – należy przez to rozumieć składnik kompozycji przestrzennej wyróżniający się z otoczenia: formą architektury, wysokością lub usytuowaniem;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie nie mniej niż 80% jednej, zewnętrznej ściany budynku;
- 9) strefie zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć obszar z nakazem zachowania istniejących drzew, z dopuszczeniem usuwania drzew obumarłych, nie rokujących szans na przeżycie oraz drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz utraty mienia lub kolidujących z infrastrukturą techniczną;
- 10) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć układ budynków mieszkalnych tworzący pierzeję ulicy, usytuowanych na wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy, z co najmniej jedną ścianą boczną budynku zlokalizowaną przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub wolnostojących.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w odrębnych przepisach lub znaczeniu słownikowym.

§ 3. W planie wydziela się tereny, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW-MW-U**;
- 6) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U**;
- 7) teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UE**;
- 8) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 9) tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UR, 2UR**;
- 10) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM**;
- 11) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony na rysunku planu symbolem **RZ**;
- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP**;
- 13) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN**;
- 14) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami: **1L, 2L**;
- 15) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **CC**;
- 16) teren wodociągów, oznaczony na rysunku planu symbolem **IW**;
- 17) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**,
 - b) dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL**,
 - c) dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**;

- 18) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KP, 2KP, 3KP, 4KP**;
- 19) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR**.

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

1. Ustala się:

- 1) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dla dachów stromych stosowanie:
 - a) materiałów pokrycia takich jak: dachówka ceramiczna, blacho-dachówka, blacha profilowana w arkuszach, gont bitumiczny,
 - b) dla barwionych materiałów pokrycia dachowego kolory: odcienie ceglastego, czerwonego, brązowego, szarego, czarnego,
 - c) dla niebarwionych materiałów pokrycia dachowego ich kolor naturalny;
- 3) kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
 - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak: drewno, kamień, cegła, metal, szkło, beton, ceramik - ich kolor naturalny;

2. Zakazuje się:

- 1) lokalizowanie:
 - a) zabudowy szeregowej,
 - b) budynków pomocniczych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub blachy;
- 2) stosowania na elewacjach budynków paneli z tworzyw sztucznych oraz odpadów ceramicznych.

3. Dopuszcza się:

- 1) w granicach poszczególnych terenów określonych liniami rozgraniczającymi, wysunięcie przed nieprzekraczalną linią zabudowy takich elementów budynków jak:
 - a) balkony, wykusze, okapy, gzymsy, dachy, klatki schodowe, dźwigi osobowe, akcenty architektoniczne, schody zewnętrzne, zadaszenia, podesty, rampy, tarasy zlokalizowane na poziomie terenu, podjazdy dla osób z niepełnosprawnościami, na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) podokienniki, na głębokość nie większą niż 0,8 m;
- 2) zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania, na zgodny z ustaleniami planu, budynków zlokalizowanych na istniejących działkach budowlanych, o wskaźnikach zabudowy lub zagospodarowania innych niż ustalone planem;
- 3) w stosunku do budynków istniejących, zlokalizowanych w części przed wyznaczonymi liniami zabudowy, ich przebudowę, nadbudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa musi uwzględniać wyznaczone linie zabudowy i ustalenia planu;
- 4) dowolną geometrię dachów dla: ganków, wykuszy lub lukarn;
- 5) w obszarze danego terenu, regulacje granic istniejących działek budowlanych, służących poprawie ich warunków zagospodarowania;
- 6) lokalizację:
 - a) stacji transformatorowych, pompowni ścieków lub hydroforni,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

- d) budynków pomocniczych w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi budowlanymi, z uwzględnieniem §15, ust 1, pkt 5 lit b,
- e) urządzeń rekreacji plenerowej, placów zabaw,
- f) wiat rowerowych, poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- g) zabudowy na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele drogowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
- h) zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody.

1. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) elektrowni wiatrowych oraz instalacji do wytwarzania biogazu, w tym rolniczego.

2. Ustala się:

- 1) kształtowanie komfortu akustycznego w środowisku poprzez uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów **MNW**, **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu **MNW-MW-U**, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego lub dla terenu mieszkaniowo-usługowego,
 - c) dla terenów **MN-U**, **MNW-U**, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenów **RZM**, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) dla terenu **UE**, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - f) dla terenu **US**, jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego,
 - g) w przypadku lokalizacji:
 - szkół, przedszkoli, żłobków, klubów malucha, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 3) zachowanie istniejących drzew, z dopuszczeniem usuwania drzew obumarłych, nie rokujących szans na przeżycie oraz drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz utraty mienia lub kolidujących z infrastrukturą techniczną lub planowaną zabudową;
- 4) strefy zieleni wysokiej, wyznaczone na rysunku planu na terenach: **1ZP**, **5ZP**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, **UE**, **6MNW**;
- 5) na terenach: **3MN**, **7MN**, strefę ogrodów wyznaczoną na rysunku planu, w której:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi – 70%,
 - b) zakazuje się lokalizacji: budynków, wiat garażowych,
 - c) dopuszcza się: dojścia, dojazdy;
- 6) na terenie **1KDZ**, ochronę szpaleru drzew przydrożnych, wskazanego na rysunku planu;

- 7) zachowanie wód powierzchniowych na tle innego przeznaczenia, wskazanych na rysunku planu, na terenach: **1MN-U, 6MNW, 6RZM, 7MN, 4MN-U, 5ZN**;
 - 8) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne,
 - c) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
 - 9) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych:
 - a) zakaz lokalizacji nasadzeń zieleni wysokiej w obrębie strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia, wyznaczonej na rysunku planu,
 - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit a,
 - 10) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami o odpadach;
 - 11) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza.
3. Dopuszcza się bilansowanie: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce, z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej w strefach ogrodów na terenach: **3MN, 7MN**, wyznaczonych na rysunku planu.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu.

- 1) Ustala się zachowanie elementów identyfikujących przestrzeń, wyznaczonych na rysunku planu:
 - a) budynku szkoły, na terenie **UE**,
 - b) Domu Pomocy Społecznej, na terenie **3U**,
 - c) figury św. Rocha, na terenie **2KDZ**,
 - d) kapliczek, na terenach **8RZM, 4U**,
 - e) krzyży przydrożnych, na terenach **3MN-U, 1MNW-U**,
 - f) źródła, na terenie **3ZN**,
 - g) kościoła jako dominanty urbanistycznej, na terenie **2UR**,
 - h) osi widokowych na kościół, na terenie **2KDZ**;
- 2) Zakazuje się lokalizacji:
 - a) wzdłuż terenów dróg, ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia oraz podmurówek do wysokości 0,5 m,
 - b) urządzeń reklamowych,
 - c) szyldów, lub tablic reklamowych z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,
 - d) szyldów wolnostojących;
- 3) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury, akcentów architektonicznych,
 - b) ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
 - c) nie więcej niż jednej na działce budowlanej, tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 2 m²,
 - d) na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, szyldów o powierzchni nie większej 1,5 m².

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem, ochrona zabytków obejmuje obiekty i budowle:

1) wpisane do rejestru zabytków i ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu, zabytkowe:

- a) kościół pw. Wniebowzięcia NMP, numer wpisu do rejestru 2458/A z dnia 10.03.1932, na terenie **2UR**,
- b) ogrodzenie, numer wpisu do rejestru 384/A z dnia 25.11.1968, na terenach **2UR, 2KDL**,
- c) dzwonnica, numer wpisu do rejestru 383/A z dnia 25.11.1968, na terenie **2UR**;

2) ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu, zabytkowe:

a) historyczny układ ruralistyczny, na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 3MNW, 5MNW, 6MNW, 8MNW, 12MNW, 13MNW, 2MNW-U, 1MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 1MN-U, 4MN-U, 3MN-U, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 1UR, 2UR, UE, US, 2RZM, 5RZM, 6RZM, 8RZM, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 1ZN, 2ZN, 3ZN, 1L, 2L, CC, IW, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 1KDD, 2KDD, 4KDD, 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 8KR, 6KR**,

b) założenie folwarczne na terenach: **5ZP, 3U, 5MNW-U, 6KR, 6RZM**,

c) dwór na terenie **3U** z parkiem na terenie **5ZP**,

d) cmentarz, na terenie **CC**,

e) obszarowe stanowiska archeologiczne:

- na terenach **1MNW-U, 1MN-U, 1U, 2U, 2KDL** – AZP 46 - 33/14,
- na terenach **1MN-U, 6MNW** – AZP 46 - 33/15,
- na terenach **5MNW, 2RZM, 2L** – AZP 46 - 33/16,
- na terenach **4MNW, UE, 2MN-U** – fragment AZP 46 - 33/17,
- na terenach **2RZM, US, 8MNW** – AZP 46 - 33/18,
- na terenach **3MNW-U, 4RZM, 4MNW-U, 5KDL, 10MNW** – AZP 46 - 33/31,
- na terenach **6RZM, 7MN, 10MN, 13MNW** – AZP 46 - 33/37,
- na terenie **8RZM** – AZP 46 - 33/38,
- na terenach **MNW-MW-U, 4MN-U, 6U, 4KDD** – AZP 46 - 33/42,
- na terenach **7RZM, 9RZM** – fragment AZP 46 - 33/39,

f) punktowe stanowisko archeologiczne na terenie **3MN** – AZP 46 - 33/32;

3) ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków, szkoła, na terenie **UE**.

2. W ramach ochrony konserwatorskiej:

1) wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić w poszanowaniu pierwotnego układu funkcjonalno – przestrzennego, formy i autentycznej substancji, nie dopuszcza się zmiany bryły, charakterystycznego wystroju, historycznego rodzaju materiałów budowlanych;

2) w pracach przy zabytkowych obiektach lub w obszarach, ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:

a) dla układu ruralistycznego miejscowości Łopienno, należy zachować:

- układ zabudowy zwartej na terenach: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**,
- cechy historycznego układu w nawiązaniu do tradycyjnych wielkości i form, z zastosowaniem historycznego rodzaju materiałów budowlanych,

b) w obrębie zespołu folwarcznego należy:

- zapewnić utrzymanie charakterystycznych układów przestrzennych, z czytelnym podwórzem otoczonym budynkami gospodarczymi,

- nową zabudowę dostosować do historycznego otoczenia pod względem usytuowania, gabarytów, formy bryły i materiałów budowlanych,

c) dla budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz budowli, stanowiących elementy założenia folwarcznego oraz budynków dworu i szkoły, należy dążyć do zachowania historycznych form, tradycyjnych materiałów i czytelności pierwotnej bryły,

d) w obrębie zabytkowego cmentarza należy zachować:

- pierwotne rozplanowanie,
- zieleń cmentarną,
- historyczne nagrobki, lub ich pozostałości;

3) zakazuje się montażu:

- a) reklam lub tablic informacyjnych w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne budynków,
- b) na elewacjach frontowych, elementów wyposażenia technicznego, w tym: klimatyzatorów, anten.

3. W przypadku nowych inwestycji prowadzonych w otoczeniu zabytku, wpisanego do rejestru zabytków, ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, należy stosować wyłącznie takie formy, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form historycznych obiektów.

4. Ustala się ochronę historycznego układu ruralistycznego, poprzez:

- 1) uwzględnienie określonych w planie zasad zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) zachowanie ukształtowanej struktury zabudowy zwartej wzdłuż dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KDZ** i **3KDZ**;
- 3) kształtowanie wysokości nowej zabudowy zgodnie z przyjętymi ustaleniami planu;
- 4) wyeksponowanie jako dominanty urbanistycznej, kościoła pw. Wniebowzięcia NMP, podkreślonej na rysunku planu osiami widokowymi.

5. Na terenie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) spójne zagospodarowanie pasów drogowych dróg publicznych, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni oraz oświetlenia;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu:
 - a) na terenie **2KDZ**, niezakłóconego widoku na zabytkowe: kościół pw. Wniebowzięcia NMP, ogrodzenie i dzwonnice, w przestrzeni podkreślonej na rysunku planu osiami widokowymi,
 - b) na terenie **1KDZ**, ochronę szpaleru drzew przydrożnych.

§ 9. W zakresie zasad dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustala się:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, obejmującego swym zasięgiem cały obszar planu z zakazem podejmowania działań mogących doprowadzić do zanieczyszczenia wód zgromadzonych w zbiorniku;
- 2) ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru na terenach: **1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 3MNW, 2MNW-U, 1UR, 2UR, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 1ZN, 2ZN, 1L, 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 1KDL, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**, stanowiących element systemu sieci dolinnych łączników ekologicznych, poprzez uwzględnienie określonych w planie zasad zagospodarowania i użytkowania terenu;

- 3) ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru w części stanowiącej dolinny łącznik uzupełniający o znaczeniu lokalnym w sieci dolinnych systemów łączników ekologicznych, poprzez wyznaczenie terenów zieleni naturalnej **4ZN**, **5ZN** oraz odpowiednie kształtowanie wyznaczonych linii zabudowy na terenach **9RZM**, **MNW-MW-U**, **4MN-U**;
- 4) strefę ochronną terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody, na terenie **IW**.

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

1. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem, recyklingiem, punktów do zbierania, składowania, przetwarzania, przeładunku odpadów;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) stacji obsługi lub remontu: sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu;
- 5) myjni samochodowych, lakierni, blacharni;
- 6) krematoriów.

2. Ustala się:

- 1) zapewnienie dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych, rowów melioracyjnych w tym przylegających do terenów zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, a w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego, dopuszczenie zastosowania rozwiązań zamiennych: budowy, przebudowy, rozbudowy;
- 3) strefy ochronne od granicy czynnego cmentarza, oznaczone na rysunku planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych:
 - a) o szerokości 50 m, na terenach: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **1U**, **2U**, **1MN-U**, **1KDZ**, **1KP**, **1ZN**, **2ZN**, z zakazem:
 - lokalizacji nowej zabudowy na stały pobyt ludzi,
 - prowadzenia usług gastronomii,
 - realizacji indywidualnych ujęć wody,
 - b) o szerokości 150 m, na terenach: **1MN**, **1U**, **2U**, **1MNW**, **2MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **1MNW-U**, **2MNW-U**, **1MN-U**, **2MN-U**, **2RZM**, **1ZN**, **2ZN**, **1L**, **1KDZ**, **2KDL**, **3KDL**, **1KP**, **2KR**, **3KR**, z zakazem lokalizacji:
 - zakładów związanych z produkcją lub przechowywaniem żywności,
 - zakładów gastronomicznych,
 - indywidualnych ujęć wody.

3. Nakazuje się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) związanych z usytuowaniem terenów: **1MN**, **1U**, **2U**, **1MNW**, **2MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **1MNW-U**, **2MNW-U**, **1MN-U**, **2MN-U**, **2RZM**, **1ZN**, **2ZN**, **1L**, **1KDZ**, **2KDL**, **3KDL**, **1KP**, **2KR**, **3KR** w strefach ochronnych 50 m i 150 m, od czynnego cmentarza, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych:
 - stref oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu,
 - sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi,
 - urządzeń melioracji,

- c) strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody pośredniej ujęcia wody na terenie **IW**,
 - d) na terenach **2MN, 2RZM, 3MNW, 2MNW-U, 1ZN, 2ZN, 3ZN**, wynikających z sąsiedztwa lasów na terenach: **1L i 2L**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających z:
- a) układu zabudowy zwartej wyznaczonego na terenach: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**,
 - b) stref zieleni wysokiej, wyznaczonych na rysunku planu; na terenach: **1ZP, 5ZP, 4MNW-U, 5MNW-U, UE, 6MNW**,
 - c) wód powierzchniowych na tle innego przeznaczenia, wskazanych na rysunku planu, na terenach: **1MN-U, 6MNW, 6RZM, 7MN, 4MN-U, 5ZN**;
 - d) stref ogrodów, wyznaczonych na rysunku planu na terenach **3MN i 7MN**,
 - e) ochrony szpaleru drzew przydrożnych, wskazanego na rysunku planu na terenie **1KDZ**,
 - f) lokalizacji ogrodzenia na terenie **2KDZ**.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. W przypadku wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości dopuszczonego w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:

- a) na terenie **8MNW** – 750 m²,
- b) na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 1MNW, 2MNW, 3MNW, 7MNW, 2MNW-U, 1MNW-U** – 800 m²,
- c) na terenie **10MNW** – 1000 m²,
- d) na terenach: **5MNW, 6MNW, 9MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 4MNW-U, 5MNW-U, 3MNW-U, 6MNW-U, 1MN-U, 3MN-U, 4MN-U, MNW-MW-U, 4U, 6U** – 1200 m²,
- e) na terenach: **4MNW** – 1300 m²,
- f) na terenie **1U** – 1400 m²,
- g) na terenach: **2U, 5U** – 1500 m²,
- h) na terenach: **2MN-U, UE, US, 1UR, 2UR** – 2000 m²,
- i) na terenie **3U** – 5000 m²;

- 2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) na terenach: **MN, MNW, MNW-U** – 20,0 m,
- b) na terenach **MN-U** – 25,0 m,
- c) na terenach: **U, UE, US, UR** – 30,0 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.

3. Wymogu wynikającego z ust. 2 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża, dojazdu, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§ 12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

2. Ustala się, że zapisy zawarte w §6 pkt 2 i pkt 3, §7 ust 2 pkt 3, zachowują moc do czasu wejścia w życie uchwały w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane, zgodnie z art. 37a, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych:

- 1) niezbędnych do prowadzenia prac budowlanych;
- 2) na terenie **US** – na czas trwania imprez okolicznościowych;
- 3) na terenach **RZM** – związanych z agroturystyką;
- 4) zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru i zapewnienia powiązań lokalnych wyznacza się tereny komunikacji publicznej:

- 1) drogi zbiorczej: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**;
- 2) dróg lokalnych: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL**;
- 3) dróg dojazdowych: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**.

2. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru i zapewnienia powiązań lokalnych wyznacza się tereny komunikacji dróg wewnętrznych: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR**.

3. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru i zapewnienia powiązań lokalnych wyznacza się tereny komunikacji pieszo-rowerowej: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP**.

4. Ustala się:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem, z zewnętrznym układem komunikacji drogowej;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w granicach działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym oraz dodatkowe 1 stanowisko, w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
 - b) 1 stanowisko na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - c) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych;
- 3) na terenach: **MN-U, MNW-U, MNW-MW-U**, w przypadku wydzielenia lokali usługowych oraz na terenach: **U, UE, US, UR**, zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych;
- 4) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 5) dojazdy do nowo wydzielonych działek, na terenach przyległych do dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Dopuszcza się:

- 1) realizację, zgodnie z przepisami odrębnymi, dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym: komunikacji rowerowej, miejsc postojowych, zatok parkingowych, autobusowych;
- 2) lokalizację, w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) realizację miejsc postojowych w formie: miejsc naziemnych, garaży w budynkach lub dobudowanych jako budynki garażowe lub garażowo-gospodarcze;

4) realizację stanowisk postojowych dla rowerów.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się:

- 1) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i dla celów przeciwpożarowych, z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych ujęć wody, z uwzględnieniem §10 ust. 2 pkt 3;
- 4) odprowadzanie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, tymczasowo do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii w postaci ogniw fotowoltaicznych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem §5 pkt 9.

2. Zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem zaopatrzenia z indywidualnych zbiorników na gaz płynny.

4. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) nowych linii elektroenergetycznych kablowych podziemnych, stacji transformatorowych małogabarytowych lub słupowych, przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) wolnostojących stacji transformatorowych o parametrach:
 - a) maksymalna wysokość – 5,0 m,
 - b) dowolny kształt dachu,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 50 m².

§ 15. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zwartej na terenach: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**;
- 2) lokalizację na działce budowlanej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w formie wolnostojącej lub bliźniaczej z zastrzeżeniem pkt 1;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6,
 - d) dachy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych: strome,
 - budynków pomocniczych, wiat: strome lub płaskie,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10,0 m, dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynków pomocniczych, wiat: 4,5 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- 4) na terenach: **3MN, 7MN**, strefę ogrodów wyznaczoną na rysunku planu, w której:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi – 70%,
 - b) zakazuje się lokalizacji: budynków, wiat garażowych,
 - c) dopuszcza się: dojścia, dojazdy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
- a) drugiego budynku mieszkalnego:
 - na terenach: **3MN, 7MN**, poza zabudową zwartą i poza wyznaczoną na rysunku planu strefą ogrodów, jako: wolnostojącego lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, lub przy jednej z granic działki,
 - na terenach: **2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**, poza zabudową zwartą, jako: wolnostojącego lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, lub przy jednej z granic działki,
 - b) na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**, budynków pomocniczych jako: wolnostojących lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, lub przy jednej z granic działki, z zastrzeżeniem, że na terenach:
 - **2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**, poza zabudową zwartą,
 - **3MN, 7MN**, poza zabudową zwartą i poza wyznaczoną na rysunku planu strefą ogrodów,
 - c) wiat;
- 6) zagospodarowanie działki budowlanej na terenie **1MN**, z uwzględnieniem §10 ust. 2 pkt 3;
- 7) dostęp do przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem §13 ust. 4 pkt 5.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW**, ustala się:
- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych; wolnostojących;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych, wiat,
 - b) budynków bliźniaczych na terenie **7MNW**;
 - 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - na terenach **1MNW, 2MNW, 3MNW, 13MNW** – 30%,
 - na terenach **4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 14MNW** – 20%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy:
 - na terenach **1MNW, 2MNW, 3MNW, 13MNW** – minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6,

- na terenach **4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 14MNW** – minimalna – 0,01, maksymalna – 0,4,

d) dachy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych: strome,
- budynków pomocniczych, wiat: strome lub płaskie,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10,0 m, dwie kondygnacje nadziemne,
- budynków pomocniczych, wiat: 4,5 m, jedna kondygnacja nadziemna,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- na terenie **8MNW** – 750 m²,
- na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 7MNW** – 800 m²,
- na terenie **10MNW** – 1000 m²,
- na terenach: **5MNW, 6MNW, 9MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW** – 1200 m²,
- na terenie **4MNW** – 1300 m²;

4) zagospodarowanie działki budowlanej na terenach: **1MNW, 2MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW**, z uwzględnieniem §10 ust. 2 pkt 3;

5) dostęp do przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem §13 ust. 4 pkt 5.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U**, ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub usługowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków pomocniczych,
- b) wiat;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6;

d) dachy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych: strome,
- budynków pomocniczych, wiat: strome lub płaskie,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych: 10,0 m, dwie kondygnacje nadziemne,
- budynków pomocniczych, wiat: 4,5 m, jedna kondygnacja nadziemna,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- na terenach: **3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U** – 1200 m²,
- na terenach: **1MNW-U, 2MNW-U** – 800 m²,

4) zagospodarowanie działki budowlanej na terenach: **1MNW-U, 2MNW-U**, z uwzględnieniem §10 ust. 2 pkt 3;

5) dostęp do przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem §13 ust. 4 pkt 5.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
 - b) budynków pomocniczych,
 - c) wiat;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - na terenach: **2MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U** – 30%,
 - na terenie **1MN-U** – 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy:
 - na terenach: **2MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U** – minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6,
 - na terenie **1MN-U** – minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8,
 - d) dachy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych: strome,
 - budynków usługowych i pomocniczych: strome lub płaskie,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych: 10,0 m, dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynków pomocniczych, wiat: 4,5 m jedna kondygnacja nadziemna,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - na terenach: **1MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U** – 1200 m²,
 - na terenie **2MN-U** – 2000 m²;

4) zagospodarowanie działki budowlanej na terenach **1MN-U**, **2MN-U**, z uwzględnieniem §10 ust. 2 pkt 3;

5) dostęp do przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem §13 ust. 4 pkt 5.

5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy wielorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW-MW-U**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
 - d) dachy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych: strome,

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych, pomocniczych, wiat: strome lub płaskie,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 12,0 m, trzy kondygnacje nadziemne,
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi: 12,0 m, trzy kondygnacje nadziemne,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych: 10,0 m, dwie kondygnacje nadziemne,
- budynków pomocniczych, wiat: 4,5 m, jedna kondygnacja nadziemna,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m²;

4) dostęp do przyległych dróg publicznych, z uwzględnieniem §13 ust. 4 pkt 5.

6. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U**, ustala się:

1) lokalizację budynków usługowych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budowli lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- b) wiat,
- c) budynków pomocniczych;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- na terenach: **1U** – 50%,
- na terenach: **2U, 3U, 4U, 5U, 6U** – 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

c) nadziemna intensywność zabudowy:

- na terenach: **1U** – minimalna – 0,01, maksymalna – 1,0,
- na terenach **2U, 3U, 4U, 5U, 6U** – minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8,

d) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych – 10,0 m,
- budynków pomocniczych, wiat: 4,5 m, jedna kondygnacja nadziemna,
- budowli lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych – 10 m,

f) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- na terenie **1U** – 1400 m²,
- na terenach **2U, 5U** – 1500 m²,
- na terenie **3U** – 5000 m²,
- na terenach **4U, 6U** – 1200 m²;

4) zagospodarowanie działki budowlanej na terenach: **1U, 2U**, z uwzględnieniem §10 ust. 2 pkt 3;

5) dostęp do przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem §13 ust. 4 pkt 5.

7. Dla terenu usług edukacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UE**, ustala się:

1) lokalizację budynków usług edukacji;

2) dopuszczenie lokalizacji: budynków pomocniczych, wiat;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
- d) dachy – strome,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku usług edukacji – 12,0 m, trzy kondygnacje nadziemne,
 - budynków pomocniczych, wiat: 4,5 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - urządzeń sportu i rekreacji – 4,0 m,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

8. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**, ustala się:

- 1) lokalizację budowli lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, na czas trwania imprez okolicznościowych,
 - b) szatni,
 - c) trybun,
 - d) wiat
 - e) budynków gospodarczych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - c) nadziemną intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6,
 - d) dachy – dowolne,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, szatni, wiat, budynków gospodarczych – 4,5 m,
 - trybun, pozostałych budowli lub urządzeń sportowo – rekreacyjnych – 15,0 m,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

9. Dla terenów usług kultu religijnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UR**, **2UR**, ustala się:

- 1) lokalizację kościoła, dzwonnicy, budynków i budowli towarzyszących funkcji sakralnej;
- 2) na terenie **1UR**, dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych, wiat;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - c) nadziemną intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
 - d) dachy – strome,
 - e) maksymalna wysokość:
 - kościoła – 18,0 m,
 - dzwonnicy – 12,0 m,
 - budynków pomocniczych, wiat – 4,5 m,
 - pozostałych budynków i budowli towarzyszących funkcji sakralnej – 10,0 m,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;

4) dostęp do przyległej drogi publicznej, z uwzględnieniem §13 ust. 4 pkt 5.

10. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**, **4RZM**, **5RZM**, **6RZM**, **7RZM**, **8RZM**, **9RZM**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych tworzących zabudowę zagrodową:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków pomocniczych, wiat,
 - c) budynków i budowli służących obsłudze gospodarstwa rolnego, w tym magazynowych związanych z produkcją rolną,
 - d) budynków inwentarskich,
 - e) budynków związanych z prowadzeniem usług agroturystyki, o powierzchni nie większej niż 70,0 m² powierzchni użytkowej,
 - f) tymczasowych obiektów związanych z agroturystyką;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - na terenach od **1RZM** do **8RZM** – 30%,
 - na terenie **9RZM** – 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenach od **1RZM** do **8RZM** – 50%,
 - na terenie **9RZM** – 40%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy:
 - na terenach: od **1RZM** do **8RZM** minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6,
 - na terenie **9RZM** minimalna – 0,01, maksymalna – 1,0,
 - d) dachy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – strome,
 - budynków pomocniczych, wiat, budynków i budowli służących obsłudze gospodarstwa rolnego, budynków inwentarskich, budynków związanych z prowadzeniem usług agroturystyki, tymczasowych obiektów związanych z agroturystyką, magazynowych związanych z produkcją rolną, tymczasowych obiektów związanych z agroturystyką – strome lub płaskie,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,
 - budynków pomocniczych, tymczasowych obiektów związanych z agroturystyką – 4,5 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - budynków związanych z prowadzeniem usług agroturystyki – 10,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,
 - budynków i budowli służących obsłudze gospodarstwa rolnego, wiat, budynków inwentarskich, magazynowych związanych z produkcją rolną – 15,0 m;
- 4) zagospodarowanie działki budowlanej na terenie **2RZM**, z uwzględnieniem §10 ust. 2 pkt 3;
- 5) dostęp do przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem §13 ust. 4 pkt 5.

11. Dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RZ**, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania;

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 100%;
- 3) dostęp do przyległych dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

12. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP**, ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów, z wyłączeniem terenów **5ZP, 7ZP, 8ZP**;
- 4) dopuszcza się:
 - a) w stosunku do istniejących budynków o innym sposobie użytkowania, przebudowę z zachowaniem dotychczasowej funkcji,
 - b) dojścia i dojazdy na terenach **5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP**;
- 5) dostęp do przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem §13 ust. 4 pkt 5.

13. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń rekreacji plenerowej, placów zabaw,
 - b) urządzeń technicznych, infrastrukturalnych oraz małej architektury związanej z funkcjonowaniem źródła oznaczonego na rysunku planu na terenie **3ZN**;
- 3) na terenie **1ZN**, dopuszczenie kontynuacji komunikacji pieszo-rowerowej, na przedłużeniu terenu oznaczanego na rysunku planu symbolem **1KP**;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 6) dopuszcza się, w stosunku do istniejących budynków o innym sposobie użytkowania, przebudowę z zachowaniem dotychczasowej funkcji;
- 7) zagospodarowanie działki budowlanej na terenach: **1ZN, 2ZN**, z zastrzeżeniem §10 ust. 2 pkt 3;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem §13 ust. 4 pkt 5.

14. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L, 2L**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 4) zagospodarowanie terenu **1L**, z uwzględnieniem §10 ust. 2 pkt 3;
- 5) dostęp do przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem §13 ust. 4 pkt 5.

15. Dla terenu czynnego cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **CC**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) stanowisk dla rowerów,
 - b) kolumbariów o wysokości do 4,0 m,
 - c) budowli związanych z obsługą cmentarza o wysokości do 4,0 m,
 - d) obiektów małej architektury;

3) dopuszczenie:

- a) remontów budynków, budowli oraz istniejących elementów zagospodarowania terenu,
 - b) uzupełnienia nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8;
- 7) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 8) dostęp do przyległej drogi publicznej, z uwzględnieniem §13 ust. 4 pkt 5.

16. Dla terenu wodociągów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IW**, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów infrastruktury wodociągowej – ujęcia wody i uzdatniania wody;
- 2) strefę ochronną terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczoną na rysunku planu;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) nadziemną intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m.

§ 16. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**, ustala się:

- 1) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenu **KDZ** – drogę klasy zbiorczej,
 - b) dla terenów **KDL** – drogę klasy lokalnej,
 - c) dla terenów **KDD** – drogi klasy dojazdowej;
- 3) zagospodarowanie dróg i ich parametry zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 4) na terenach **KDZ**:
 - a) lokalizację jezdni,
 - b) dopuszczenie:
 - realizacji chodników,
 - realizacji rozwiązań ułatwiających ruch rowerowy,
 - lokalizacji przystanków autobusowych;
- 5) na terenach: **KDL, KDD**:
 - a) lokalizację jezdni,
 - b) dopuszczenie:
 - realizacji chodników,
 - realizacji rozwiązań ułatwiających ruch rowerowy,
 - lokalizacji przystanków autobusowych,
 - elementów uspokojenia ruchu;

6) zagospodarowanie terenów: **1KDZ, 2KDL, 3KDL**, z uwzględnieniem §10 ust. 2 pkt 3;

7) zagospodarowanie terenu **2KDZ**, z uwzględnieniem §7 ust. 1 pkt 1 lit. b.

§ 17. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie terenu **1KP**, z uwzględnieniem §10 ust. 2 pkt 3.

§ 18. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR**, ustala się:

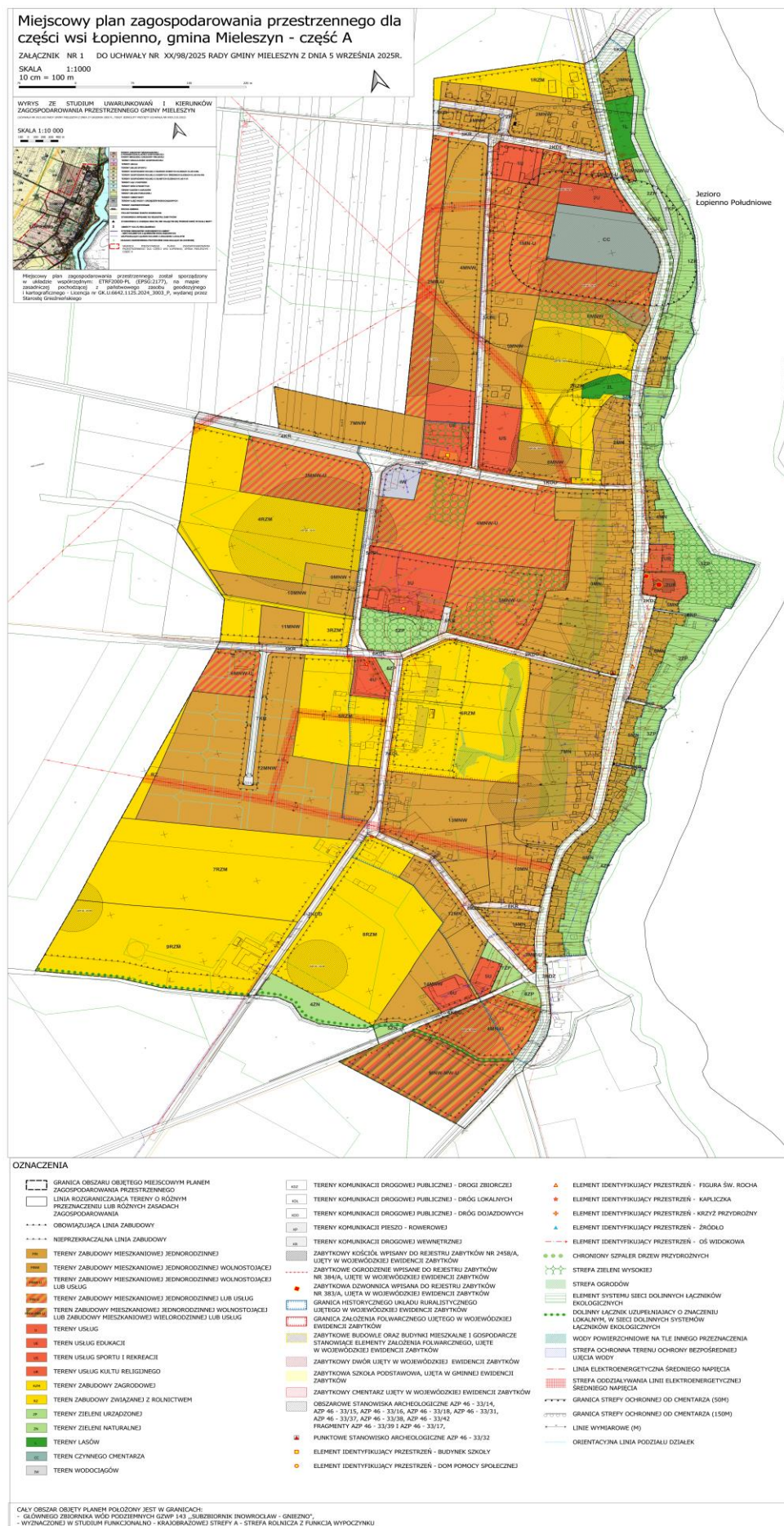
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem ich zamiany na pieszo-jezdnie;
- 3) zagospodarowanie terenów: **2KR, 3KR**, z uwzględnieniem §10 ust. 2 pkt 3.

§ 19. Ustala się 25% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mieleszyn.

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

Przewodniczący Rady
(-) Leszek Wojtaszak



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/98/2025

Rady Gminy Mieleszyn

z dnia 5 września 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mieleszyn
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części wsi Łopienno – część A, gmina Mieleszyn**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Mieleszyn, rozstrzyga co następuje:

1. Pierwsze konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łopienno wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, odbyły się w terminie od 10 marca 2025 r. do 4 kwietnia 2025 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 8 pism z 9 uwagami.

Dwie uwagi, tej samej treści dotyczyły zapisów Prognozy oddziaływania na środowisko.

Z 7 uwag dotyczących projektu planu, Wójt Gminy Mieleszyn nie uwzględnił dwóch uwag, uwzględniając pozostałe pięć.

l.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Mieleszyn		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mieleszyn w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6			7
1.	04.04.2025	Osoba fizyczna	Dz. nr 29 obręb Łopienno	---	nieuwzględniona			Uwzględnienie w projekcie planu wnioskowanej decyzji wz, i przeznaczenie na funkcję mieszkaniową jednorodzinną MN, wymagałoby przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na nie rolne. Byłoby to sprzeczne ze wstępnymi ustaleniami (na etapie przystąpienia do sporządzenia), że projekt planu będzie sporządzany w taki sposób, by chronił grunty kl. III. Ta część działki objęta decyzją wz, usytuowana jest na gruntach kl. III. Realizacja wydanej decyzji

								wz jest możliwa bez zmiany ustaleń projektu planu i nie jest też sprzeczna z jego ustaleniami które dla tej części działki przewidują funkcję zabudowy zagrodowej RZM.
2.	04.04.2025	Osoba fizyczna	Dz. nr 31 obręb Łopienno	uwzględniona	---			
3.	18.03.2025	Osoba fizyczna	Dz. nr 485/2 i 483 obręb Łopienno	---	niewzględniona			Wnioskowane działki w projekcie planu usytuowane są na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową MN-U. Planowane zagospodarowanie stanowi kontynuację istniejących funkcji (światlica wiejska, usługi), jest także dobrą lokalizacją dla przyszłych usług społecznych. Ustalenia projektu planu, są zbiorem zasad związanych z realizacją określonego przeznaczenia terenów, Natomiast nie przesądzają o sposobie i terminach ich realizacji. Nie regulują także norm współistnienia ludzi i zasad porządku publicznego.
4.	27.03.2025	Osoba fizyczna	Dz. nr 569 obręb Łopienno	uwzględniona	---			
5.	04.04.2025	Osoba fizyczna	Dz. nr 583 obręb Łopienno	uwzględniona	---			
6.	27.03.2025	Osoba fizyczna	Dz. nr 140/2 obręb Łopienno	uwzględniona	--			
7.	31.03.2025	Pełnomocnik	Dz. nr	uwzględniona	---			

	5	osoby fizycznej	116, 120 obręb Łopienno	a				
--	---	-----------------	-------------------------	---	--	--	--	--

2. Drugie konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łopienno wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, odbyły się w terminie od 28 maja 2025 r. do 25 czerwca 2025 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 6 pism z 6 uwagami.

Wójt Gminy Mieleszyn nie uwzględnił trzech uwag, uwzględniając pozostałe trzy.

l.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Mieleszyn		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mieleszyn w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6			7
1.	20.06.2025	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 583 obręb Łopienno	uwzględniona	---			
2.	24.06.2025	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 380 obręb Łopienno	---	nieuwzględniona			Wnioskowana działka usytuowana jest w projekcie planu na terenie oznaczonym symbolem 1ZN – teren zieleni naturalnej. Przyjęte przeznaczenie jest zgodne ze studium, które określa ten obszar symbolem RZ – teren łąk i pastwisk. W związku z powyższym, zmiana sposobu zagospodarowania na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jest sprzeczna z ustawowym obowiązkiem zachowania zgodności planu w stosunku do ustaleń studium. Nie uwzględnione zostaje także wnioskowane wyłączenie działki z obszaru objętego projektem planu. Przeważająca część powierzchni działki usytuowana jest w granicach strefy ochronnej od cmentarza – 50 m, a cała jej powierzchnia w

							granicach strefy ochronnej – 150 m. Wyznaczone na rysunku projektu planu granice stref ochronnych, zachowują ciągłość na całym obszarze objętym planem. Położenie działki nr ewid 380, obręb Łopienno w sąsiedztwie czynnego cmentarza warunkują sposób jej zagospodarowania i zabudowy, ustalenia planu oraz przepisy odrębne. W związku z powyższym, niezasadne jest w wyłączenie wnioskowanej działki z ustalonego obszaru określonego granicami stref ochronnych 50 m i 150 m.
3.	24.06.2025	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 379 obręb Łopienno	---	niewzględniona		Wnioskowana działka usytuowana jest w projekcie planu na terenie oznaczonym symbolem 1ZN – teren zieleni naturalnej. Przyjęte przeznaczenie jest zgodne ze studium, które określa ten obszar symbolem RZ – teren łąk i pastwisk. W związku z powyższym, zmiana sposobu zagospodarowania na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jest sprzeczna z ustawowym obowiązkiem zachowania zgodności planu w stosunku do ustaleń studium. Nie uwzględnione zostaje także wnioskowane

								wylączenie działki z obszaru objętego projektem planu. Przeważająca część powierzchni działki usytuowana jest w granicach strefy ochronnej od cmentarza – 50 m, a cała jej powierzchnia w granicach strefy ochronnej – 150 m. Wyznaczone na rysunku projektu planu granice stref ochronnych, zachowują ciągłość na całym obszarze objętym planem. Położenie działki nr ewid 379, obręb Łopienno w sąsiedztwie czynnego cmentarza warunkują sposób jej zagospodarowania i zabudowy, ustalenia planu oraz przepisy odrębne. W związku z powyższym, niezasadne jest w wylączenie wnioskowanej działki z ustalonego obszaru określonego granicami stref ochronnych 50 m i 150 m.
4.	25.06.2025	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 302/2 obręb Łopienno	Uwzględnio na Jankowiak	---			
5.	25.06.2025	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 303 obręb Łopienno	uwzględnion a	---			
6.	25.07.2025	Osoba fizyczna	Dz. nr ewid. 102 oraz 106 obręb Łopienno	---	niewzględnio na			Po analizie uwag i zastrzeżeń zgłoszonych do projektu planu, a dotyczących północno-zachodniej części obszaru, projekt planu zostanie podzielony na dwie części A oraz B. Planowane w części B,

								przeznaczenie terenów, wymaga dodatkowego czasu na przeprowadzenie analiz i wyjaśnień, które pozwolą na ustalenie w jakim zakresie wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będzie akceptowane przez właścicieli poszczególnych nieruchomości, a w jakim należy pozostawić jej aktualny sposób użytkowania – rolę. W związku z powyższym, części A oraz B kontynuowane będą osobnymi procedurami planistycznymi.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Wójt Gminy, po analizie rozstrzygniętych uwag, dokonał zmian w projekcie planu w taki sposób, żeby przyjęte zasady i ustalenia, były spójne i stały się najkorzystniejszymi rozwiązaniami dla obszaru objętego planem.

Projekt planu został podzielony na dwie części A oraz część B, które będą dalej procedowane oddzielnie.

3. Trzecie konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łopienno – część A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, odbyły się w terminie od 22 lipca 2025 r. do 19 sierpnia 2025 r.:

W wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo z 2 uwagami.

Wójt Gminy Mieleszyn uwzględnił obie uwagi.

l.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Mieleszyn		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mieleszyn w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6			7
1.	19.08. 2025	Osoba fizyczna	Cały obszar planu	uwzględniona	---			
				uwzględniona	---			

Załączniki – uwagi zamieszczone w wykazie

.....
podpis Przewodniczącego
Rady Gminy Mieleszyn

Przewodniczący Rady
 (-) Leszek Wojtaszak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/98/2025

Rady Gminy Mieleszyn

z dnia 5 września 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY MIELESZYN O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH
W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE
Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Rozstrzygnięcie dotyczy projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łopienno – część A, gmina Mieleszyn

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Mieleszyn rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Inwestycyjnej.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Inwestycyjnej.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie 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 cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady
(-) Leszek Wojtaszak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/98/2025

Rady Gminy Mieleszyn

z dnia 5 września 2025 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę