

**Uchwała Nr XXV/165/2002
Rady Miejskiej w Mikstacie
z dnia 7 lutego 2002 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Mikstat

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591), oraz art. 4 ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 15 z 1999 r , poz. 139 – ze zmianami) - **Rada Miejska w Mikstacie uchwala co następuje :**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Mikstat.
2. Rysunek planu w skali 1: 1000 jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik graficzny nr 1.
3. Plan obejmuje teren centrum miasta Mikstat – tj. rynek i przyległe kwartały zabudowy.
Granice obowiązywania planu oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- ustaleniach planu – rozumie się przez to przepisy prawa lokalnego powszechnie obowiązującego, określone niniejszą uchwałą
- ustaleniach ogólnych planu – rozumie się przez to ustalenia planu dotyczące całego obszaru objętego planem
- ustaleniach strefowych – rozumie się przez to ustalenia planu dotyczące poszczególnych stref
- ustaleniach szczegółowych – rozumie się przez to ustalenia planu dotyczące poszczególnych terenów elementarnych
- przeznaczeniu terenu – rozumie się przez to ograniczenie wykonania prawa własności dotyczącego zagospodarowania terenu i sposobu jego użytkowania, w zakresie ustalonym przez niniejszą uchwałę
- terenie elementarnym – rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu terenu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi
- strefie – rozumie się przez to zbiór terenów elementarnych, nie związanych ze sobą przestrzennie, dla których określono zestaw zbieżnych ustaleń planu
- liniach rozgraniczających - rozumie się przez to planowany przebieg granicy pomiędzy różnym przeznaczeniem terenu lub różnym sposobem zagospodarowania. Linie rozgraniczające nie określają granic podziału geodezyjnego lub własności terenu.

- liniach regulacyjnych - rozumie się przez to planowane linie rozgraniczające tereny dróg i ulic od terenów pozostałych. Linie regulacyjne są podstawą do geodezyjnego wydzielenia działek stanowiących teren dróg.
- przepisach odrębnych - rozumie się przez to ogół przepisów powszechnie obowiązujących, oraz przepisy lokalne, odnoszących się do danej sprawy,
- zabudowie mieszkaniowej o niskiej intensywności – rozumie się przez to zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oraz małe domy mieszkalne do 4 mieszkań, w układzie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.
- zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – rozumie się przez to zabudowę mieszkaniową budynkami z więcej niż z 4 mieszkaniami
- nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię oznaczoną na rysunku planu, regulującą usytuowanie planowanej zabudowy w ten sposób, że żadna ze ścian zewnętrznych budynku nie może jej przekroczyć
- obowiązującej linii zabudowy – rozumie się przez to linię oznaczoną na rysunku planu, regulującą usytuowanie planowanej zabudowy w ten sposób, że jedna ze ścian zewnętrznych budynku powinna stanąć na tej linii, a pozostałe ściany nie mogą jej przekroczyć. Ponadto w linii tej należy wykonać ogrodzenie posesji w przestrzeniach wolnych od zabudowy.
- obowiązującej linii zabudowy zwartej – rozumie się przez to linię oznaczoną na rysunku planu, regulującą usytuowanie planowanej zabudowy w ten sposób, że jedna ze ścian zewnętrznych budynku powinna stanąć na tej linii, a pozostałe ściany nie mogą jej przekroczyć, oraz sąsiadujące budynki stykają się ścianami szczytowymi tworząc jeden ciąg zabudowy.

§ 3.

Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania terenu na obszarze objętym niniejszym planem:

1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) Ustanawia się obszar ochrony konserwatorskiej w granicach ustalonych na rysunku planu. Na tym obszarze obowiązują następujące zalecenia konserwatorskie:
 - a/ należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych i kompozycję zieleni), jak i poszczególne elementy tego układu (tj. budynki, ulice i place, urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń);
 - b/ poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - c/ należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
 - d/ należy usunąć lub poddać odpowiedniej przebudowie obiekty dysharmonizujące. Dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);

- e/ należy podtrzymać funkcje historycznie utrwalone oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- f/ w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem zespołu; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- g/ należy bezwzględnie konsultować i uzgadniać ze Służbą Ochrony Zabytków podziały nieruchomości i zmiany własnościowo-prawne. W przypadku zespołu kościoła cmentarnego wszelkie podziały są wykluczone;
- h/ wszelkie zamierzenia i działania na tym obszarze wymagają uzgodnienia ze Służbą Ochrony Zabytków, stosownie do przepisów odrębnych..

2) Ustanawia się obszar ochronny występowania zabytków archeologicznych w granicach ustalonych na rysunku planu.

Wszelka działalność inwestycyjna lub inna wymagająca prowadzenia prac ziemnych, w ustanowionym obszarze występowania zabytków archeologicznych wymaga opinii odpowiednich służb ochrony zabytków, ponieważ w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia obiektów nieruchomych lub ruchomych zabytków archeologicznych.

W związku z powyższym prace ziemne na tym obszarze muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim.

W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych należy podjąć ratownicze badania wykopaliskowe stosownie do przepisów odrębnych.

Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów odrębnych.

3) Na rysunku planem ustalono lokalizację obiektów stanowiących zabytki architektury i budownictwa umieszczonych w wykazie Służby Ochrony Zabytków, oraz proponowanych do objęcia ochroną konserwatorską.

Wszelkie prace związane z remontem lub przebudową wskazanych obiektów wpisanych do wykazu wymagają opinii odpowiednich służb konserwatorskich, na podstawie przepisów odrębnych.

Wykaz zabytków architektury i budownictwa na obszarze objętym planem stanowi część składową dokumentacji planu.

Zmiany aktualizacyjne w/w wykazu nie naruszają ustaleń planu i nie wymagają zmiany uchwały.

2. W zakresie ochrony środowiska :

- 1) Cały teren objęty niniejszym planem leży w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” ustanowionym Rozporządzeniem Nr 63 Wojewody Kaliskiego z dnia 7 września 1995 r. Na terenie objętym planem obowiązują nakazy i zakazy ustanowione w w/w rozporządzeniu.
- 2) Na terenie objętym niniejszym planem wyklucza się lokalizację inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska - w rozumieniu przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i prawa ochrony środowiska.
- 3) Wszelkie uciążliwości związane z prowadzeniem : działalności usługowej, wytwórczej, produkcyjnej i składowej oraz gospodarstwa rolnego, nie mogą, na granicy z terenami wyznaczonymi w planie pod

zabudowę mieszkaniową, przekraczać dopuszczalnych norm dla strefy mieszkaniowej, określonych w przepisach odrębnych.

- 4) Obiekty położone przy głównych trasach komunikacji należy chronić przed przekroczeniem norm dopuszczalnego hałasu i wibracji, oraz zanieczyszczenia powietrza przez stosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych.
- 5) Na terenach przeznaczonych w planie pod komunikację i na terenach publicznych nawierzchnie nieutwardzone należy zagospodarować zielenią urządzoną, w tym znaczący udział winna mieć zieleń wysoka - drzewa.

3. W zakresie komunikacji:

- 1) Plan wyznacza tereny przewidziane pod podstawowy układ komunikacyjny.
Dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych.
- 2) Ustala się następującą klasyfikację ulic na terenie objętym planem, oraz odpowiednio podstawowe parametry techniczne dla poszczególnych klas :
 - a/ oznaczone na rysunku planu **G** - ulice główne, a docelowo po zrealizowaniu obejścia miasta ulice zbiorcze obszarowe - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przekrój jednojezdniowy, szer. jezdni 6-7 m, minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni zgodnie z rysunkiem planu.
Wymagane urządzenie wzdłuż drogi chodników dla pieszych, ścieżek rowerowych i oświetlenia, stosownie do przepisów odrębnych,
 - b/ oznaczone na rysunku planu **Zo** - ulice zbiorcze obszarowe - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przekrój jednojezdniowy, szer. jezdni 6-7 m, minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni zgodnie z rysunkiem planu.
Wymagane urządzenie wzdłuż drogi chodników dla pieszych, ścieżek rowerowych i oświetlenia, stosownie do przepisów odrębnych,
 - c/ oznaczone na rysunku planu **L** - ulice lokalne - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przekrój jednojezdniowy, szer. jezdni 6 m, odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni zgodnie z rysunkiem planu.
Wymagane urządzenie wzdłuż drogi chodników dla pieszych, ścieżek rowerowych i oświetlenia, stosownie do przepisów odrębnych
 - d/ oznaczone na rysunku planu **D** - ulice dojazdowe - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przekrój jednojezdniowy, szer. jezdni 5 m, odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni zgodnie z rysunkiem planu.
Wymagane urządzenie wzdłuż drogi chodników dla pieszych i oświetlenia, stosownie do przepisów odrębnych.
- 3) Warunki dostępności drogi i obsługi komunikacyjnej terenów przyległych określa zarządca drogi na podstawie przepisów odrębnych.

4. W zakresie zasad uzbrojenia terenów objętych planem.

- 1) Ustala się, że pasy dróg i ulic wyznaczonych w planie w liniach rozgraniczających stanowią podstawowy układ korytarzy dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

- 2) W przypadkach uzasadnionych względami technicznymi lub ekonomicznymi dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej poza wyznaczonymi korytarzami, o których mowa w pkt.1, o ile nie spowoduje to obniżenia wartości terenów przez które przebiegać będzie sieć, pod względem możliwości zagospodarowania i użytkowania zgodnego z planem.
- 3) Ustala się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej dla zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych.
- 4) Ustala się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni, zgodnie z przyjętym programem gospodarki wodno-ściekowej na obszarze miasta i gminy.
- 5) Ustala się odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji.
Dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych, na własny teren, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych przez właściwy organ ochrony środowiska na podstawie przepisów odrębnych.
- 6) Ustala się rozbudowę i modernizację istniejącej sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia , oraz budowę niezbędnych stacji transformatorowo-rozdzielczych dla zaopatrzenia w energię elektryczną terenów planowanych pod zabudowę i komunikację.
Istniejąca sieć energetyczna średniego i niskiego napięcia kolidująca z zagospodarowaniem zgodnym z planem wymaga przebudowy.
Planowana przebudowa i rozbudowa sieci powinna zostać uwzględniona w planach rozwoju w zakresie zaspokojenia potrzeb na energię elektryczną stosownie do przepisów prawa energetycznego.
- 7) Ustala się budowę sieci gazowej dla zaopatrzenia w gaz terenów zabudowanych istniejących i planowanych pod zabudowę.
Planowana budowa sieci powinna zostać uwzględniona w planach rozwoju w zakresie zaspokojenia potrzeb na paliwo gazowe stosownie do przepisów prawa energetycznego.
- 8) Ustala się rozbudowę i modernizację istniejącej sieci teletechnicznej dla obsługi terenów zabudowanych i planowanych pod zabudowę i komunikację. Istniejąca sieć teletechniczna kolidująca z zagospodarowaniem zgodnym z planem wymaga przebudowy.
- 9) Ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej pod powierzchnią terenu, z wyjątkiem urządzeń i elementów uzbrojenia sieci, które z przyczyn technicznych wymagają usytuowania nad powierzchnią terenu.
W przypadkach uzasadnionych względami technicznymi dopuszcza się budowę odcinków sieci infrastruktury technicznej nad powierzchnią terenu, o ile nie spowoduje to obniżenia wartości terenów przez które przebiegać będzie sieć, pod względem możliwości zagospodarowania i użytkowania zgodnego z planem.

5. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów :

Dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe, do czasu zmiany sposobu użytkowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem niedopuszczenia zwiększenia uciążliwości dla otoczenia, w związku z obecnym sposobem użytkowania, o ile jest to niezgodne z ustaleniami niniejszego planu.

§ 4.

Ustala się następujące strefy przeznaczenia terenu i zasady zagospodarowania :

1. Strefa terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi, oznaczona na rysunku planu literą „MZ”.
- 1) Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę zwartą o dominującej funkcji mieszkaniowej, o niskiej intensywności z możliwością lokalizowania w tej zabudowie lokali usługowych, o ile charakter działalności nie spowoduje szkodliwej uciążliwości dla mieszkań w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska. Teren zabudowy o szczególnym znaczeniu przestrzennym.
- 2) Ustala się że w budynkach przylegających do Rynku i ulic: Krakowskiej, Chopina, Kościuszki, Kościelnej, lokale usługowe mogą być lokalizowane wyłącznie jako wbudowane w parterze budynków mieszkalnych,
- 3) Dopuszcza się w tej strefie, z wyjątkiem obszaru wymienionego w pkt.2, budowę obiektów o innej funkcji (drobnej wytwórczości, infrastruktury technicznej itp.) pod warunkiem, że nie wpłyną one ujemnie na jakość funkcji mieszkaniowej poprzez wywoływanie szkodliwej uciążliwości w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska
- 4) Ustala się następujące wymogi jakim powinna odpowiadać zabudowa zlokalizowana w tej strefie przylegająca do Rynku i ulic: Krakowskiej, Chopina, Kościuszki, Kościelnej :
 - a/ zabudowa winna nawiązywać do lokalnych wzorców zabudowy historycznej, w zakresie skali, bryły i charakterystycznych elementów architektonicznych,
 - b/ głębokość zabudowy 8 – 15 m., szerokość frontu poszczególnych budynków zgodnie z istniejącymi utrwalonymi podziałami, niezależnie od własności terenu,
 - c/ wysokość zabudowy należy dostosowywać indywidualnie do wysokości zabudowy przyległej, przy czym budynki nie mogą być wyższe od najwyższego istniejącego budynku w pierzei, mierząc odpowiednio wysokość kalenicy i okapu dachu
 - d/ przekrycie dachami dwuspadowymi, symetrycznymi względem kalenicy, o jednakowym nachyleniu połaci, w granicach 15 - 45 stopni,
 - e/ układ dachu równoległy kalenicą do linii zabudowy, przy czym dopuszcza się facjaty i lukarny, okapy i szczyty dachów zakończone na gzymsach wieńczących lub ukryte za attyką
 - f/ pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub inne imitujące pokrycie dachówką w zakresie struktury powierzchni i barwy,
 - g/ pokrycie dachów o niewielkim spadku blachą cynkową na rąbek stojący, lub inne imitujące pokrycie blachą na rąbek stojący - w zakresie struktury powierzchni i barwy,
 - h/ wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych winny nawiązywać do historycznej zabudowy istniejącej, przy jednoczesnym dostosowaniu do współczesnej funkcji pomieszczeń,

i/ stolarka okienna i drzwiowa w zakresie rysunku, struktury powierzchni i barwy, winna nawiązywać do wzorców z historycznej zabudowy istniejącej, przy jednoczesnym dostosowaniu do współczesnej funkcji pomieszczeń,

j/ elewacje budynków winny być komponowane przy zastosowaniu następujących elementów wystroju architektonicznego:

- cokoły wysunięte z lica ściany,
- gzymsy międzykondygnacyjne i wieńczące,
- opaski wokół otworów drzwiowych i okiennych,
- lizeny
- oraz dodatkowo inne elementy wystroju o ile nawiązują do lokalnych wzorców historycznej zabudowy istniejącej,

k/ lica ścian należy wykańczać tynkiem gładkim lub lekko nakrapianym, dopuszcza się wykończenie partii cokołowej kamieniem naturalnym o matowej strukturze powierzchni

l/ kolorystyka elewacji w nawiązaniu do lokalnych wzorców historycznej zabudowy istniejącej, w barwach jasnych, pastelowych, ustalana indywidualnie dla poszczególnych budynków,

l/ szyldy i reklamy wyłącznie w pasie pomiędzy oknami parteru a piętra, o nieagresywnej formie plastycznej, umieszczone w sposób nie kolidujący z elementami wystroju architektonicznego

2. Strefa terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi, oznaczona na rysunku planu literą „M”.

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę o dominującej funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności z możliwością lokalizowania w tej zabudowie lokali usługowych, o ile charakter działalności nie spowoduje szkodliwej uciążliwości dla mieszkań w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska.
- 2) Ustala się że lokale usługowe w tej strefie będą wbudowane w budynek mieszkalny,
- 3) Dopuszcza się lokalizowanie lokali usługowych jako wolnostojących, przy spełnieniu standardów zabudowy określonych dla tej strefy.
- 4) Dopuszcza się w tej strefie budowę obiektów o innej funkcji (drobnej wytwórczości, infrastruktury technicznej itp.) pod warunkiem, że nie wpłyną one ujemnie na jakość funkcji mieszkaniowej poprzez wywoływanie szkodliwej uciążliwości w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska
- 5) Ustala się następujące wymagania jakim powinna odpowiadać planowana zabudowa lokalizowana w tej strefie :
 - a/ budynki o kubaturze do 2.000m^3 - obiekty wymagające większej kubatury należy podzielić przestrzennie lub sytuować w innej strefie zabudowy,
 - b/ wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji z dopuszczalnym poddaszem użytkowym , kalenica dachu do 10 m nad poziom przyległego terenu
 - c/ przekrycie dachami stromymi, dwu lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci, w granicach 35 - 45 stopni,

- d/ pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub inne imitujące pokrycie dachówką w zakresie struktury powierzchni i barwy.
- e/ zabudowa winna nawiązywać do lokalnych wzorców zabudowy historycznej, w zakresie skali, bryły i charakterystycznych elementów architektonicznych .
- 6) Istniejąca zabudowa na terenach objętych tą strefą winna być przy okazji remontów i modernizacji dostosowana odpowiednio do wymogów określonych w pkt. 5 i 6.
- 7) Wymagania określone w pkt. 6 dotyczą zarówno budynków o funkcji podstawowej, jak i budynków o funkcjach towarzyszących (np. budynki gospodarcze, garaże itp.)
- 8) Na terenach tej strefy co najmniej 20 % terenu działki budowlanej powinno być zagospodarowane zielenią .

3. Strefa terenów zabudowy usługowo-mieszkalnej, oznaczona na rysunku planu literami „UM”.

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę o dominującej funkcji usługowej i drobnej wytwórczości, z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalnych właściciela terenu lub osób związanych z prowadzoną działalnością, o ile charakter tej działalności nie spowoduje szkodliwej uciążliwości dla tych mieszkań w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska
- 2) Budynki mieszkalne na terenach zabudowy tej strefy należy sytuować w sąsiedztwie z terenami zabudowy mieszkaniowej lub w głębi działki, i powinny one spełniać standardy jak dla strefy zabudowy mieszkaniowej.
- 3) Na terenach tej strefy co najmniej 30 % terenu działki budowlanej powinno być zagospodarowane zielenią, ze znaczącym udziałem zieleni wysokiej (drzewami).
- 4) Niezbędnymi warunkami przystąpienia do zmiany przeznaczenia terenu i zagospodarowania zgodnie z niniejszym planem są:
 - a/ wydzielenie działki budowlanej zgodnie z ustaleniami planu
 - b/ dojazd do działki budowlanej z drogi publicznej, wydzielony zgodnie z ustaleniami planu
 - c/ uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami planu, przynajmniej w energię elektryczną, wodę zdatną do picia i kanalizację sanitarną lub ogólnospławną .

§ 5.

Ustala się następujące dodatkowe szczegółowe zasady zagospodarowania terenów elementarnych na obszarze objętym planem :

1. Teren oznaczony na rys. planu symbolem **1 UI**

- 1) Plac rynkowy – teren integracji społecznej.
- 2) Obsługa komunikacyjna poprzez przyległe ulice.
- 3) Ustala się ochronę istniejącego drzewostanu.
- 4) Zagospodarowanie placu wymaga szczególnie starannego zaprojektowania, ze względu na ekspozycję terenu
- 5) Teren leży na obszarze ochrony konserwatorskiej

2. Tereny oznaczone na rys. planu symbolem **2 MZ**

- 1) Przeznacza się pod zwartą zabudowę mieszkaniową z usługami wbudowanymi.
- 2) Adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania.
- 3) Obsługa komunikacyjna poprzez przyległą ulicę, na warunkach określonych przez administratora drogi.
- 4) Obowiązują ustalenia ogólne i strefowe dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi.

3. Tereny oznaczone na rys. planu symbolem **3 MZ**

- 1) Przeznacza się pod zwartą zabudowę mieszkaniową z usługami wbudowanymi.
- 2) Adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania.
- 3) Obsługa komunikacyjna poprzez przyległą ulicę, na warunkach określonych przez administratora drogi.
- 4) Obowiązują ustalenia ogólne i strefowe dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi.

4. Tereny oznaczone na rys. planu symbolem **4 MZ**

- 1) Przeznacza się pod zwartą zabudowę mieszkaniową z usługami wbudowanymi.
- 2) Adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania.
- 3) Obsługa komunikacyjna poprzez przyległą ulicę, na warunkach określonych przez administratora drogi.
- 4) Obowiązują ustalenia ogólne i strefowe dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi.

5. Tereny oznaczone na rys. planu symbolem **5 MZ**

- 1) Przeznacza się pod zwartą zabudowę mieszkaniową z usługami wbudowanymi.
- 2) Adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania.
- 3) Obsługa komunikacyjna poprzez przyległą ulicę, na warunkach określonych przez administratora drogi.
- 4) Obowiązują ustalenia ogólne i strefowe dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi.

6. Tereny oznaczone na rys. planu symbolem **6 MZ**

- 1) Przeznacza się pod zwartą zabudowę mieszkaniową z usługami wbudowanymi.
- 2) Adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania.
- 3) Obsługa komunikacyjna poprzez przyległą ulicę, na warunkach określonych przez administratora drogi.
- 4) Obowiązują ustalenia ogólne i strefowe dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi.

7. Tereny oznaczone na rys. planu symbolem **7 UM**

- 1) Przeznacza się pod zabudowę usługowo-mieszkalną.
- 2) Adaptacja i stopniowe przekształcanie istniejącego zagospodarowania w kierunku zagospodarowania zgodnego z planem.
- 3) Obsługa komunikacyjna poprzez przyległą ulicę, na warunkach określonych przez administratora drogi.
- 4) Obowiązują ustalenia ogólne i strefowe dla terenów zabudowy usługowo-mieszkalnej.
- 5) Przy sytuowaniu obiektów i urządzeń należy szczególnie uwzględniać ograniczenie uciążliwości dla sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej.
- 6) Architektura planowanych obiektów wymaga szczególnie starannego zaprojektowania, ze względu na ekspozycję terenu

8. Tereny oznaczone na rys. planu symbolem **8 UM**

- 1) Przeznacza się pod zabudowę usługowo-mieszkalną.
- 2) Adaptacja i stopniowe przekształcanie istniejącego zagospodarowania w kierunku zagospodarowania zgodnego z planem.
- 3) Obsługa komunikacyjna poprzez drogę dojazdową „D”

- 4) Obowiązują ustalenia ogólne i strefowe dla terenów zabudowy usługowo-mieszkalnej.
- 5) Przy sytuowaniu obiektów i urządzeń należy szczególnie uwzględnić ograniczenie uciążliwości dla sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej.

9. Tereny oznaczone na rys. planu symbolem **9 M**

- 1) Przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową z usługami wbudowanymi.
- 2) Adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania.
- 3) Obsługa komunikacyjna poprzez przyległe ulice, na warunkach określonych przez administratora drogi
- 4) Obowiązują ustalenia ogólne i strefowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi.

10. Tereny oznaczone na rys. planu symbolem **10 M**

- 1) Przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową z usługami wbudowanymi.
- 2) Adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania.
- 3) Obsługa komunikacyjna poprzez przyległą ulicę, na warunkach określonych przez administratora drogi
- 4) Obowiązują ustalenia ogólne i strefowe dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi.

11. Tereny oznaczone na rys. planu symbolem **11 M**

- 1) Przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową z usługami wbudowanymi.
- 2) Adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania.
- 3) Obsługa komunikacyjna poprzez przyległą ulicę, na warunkach określonych przez administratora drogi.
- 4) Obowiązują ustalenia ogólne i strefowe dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi.

12. Tereny oznaczone na rys. planu symbolem **12 UM**

- 1) Przeznacza się pod zabudowę usługowo-mieszkalną.
- 2) Adaptacja i stopniowe przekształcanie istniejącego zagospodarowania w kierunku zagospodarowania zgodnego z planem.
- 3) Obsługa komunikacyjna poprzez drogę dojazdową „D” .

- 4) Obowiązują ustalenia ogólne i strefowe dla terenów zabudowy usługowo-mieszkalnej.
- 5) Przy sytuowaniu obiektów i urządzeń należy szczególnie uwzględniać ograniczenie uciążliwości dla sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej.
- 6) Architektura planowanych obiektów wymaga szczególnie starannego zaprojektowania, ze względu na ekspozycję terenu

13. Tereny oznaczone na rys. planu symbolem **13 UK**

- 1) Teren kościoła parafialnego i innych obiektów i urządzeń sakralnych.
- 2) Adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy.
- 3) Obsługa komunikacyjna poprzez przyległą ulicę, na warunkach określonych przez administratora drogi
- 4) Obowiązują ustalenia ogólne.

14. Tereny oznaczone na rys. planu symbolem **14 M**

- 1) Przeznacza się pod zwartą zabudowę mieszkaniową z usługami wbudowanymi.
- 2) Adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania.
- 3) Obsługa komunikacyjna poprzez przyległą ulicę, na warunkach określonych przez administratora drogi
- 4) Obowiązują ustalenia ogólne i strefowe dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi.

15. Tereny oznaczone na rys. planu symbolem **ZO**

Tereny użytkowane rolniczo, ogrody - użytkowanie bez zmian, zakaz zabudowy.

§ 6.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty o której mowa w Art. 36. ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %, do zastosowania w razie zbycia przez właściciela terenu objętego niniejszym planem.

§ 7.

W niniejszym planie adaptuje się wszystkie wydane wcześniej, przez stosowne organy administracji, zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 8.

Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony :

- a/ uchwałą Nr 31/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Mikstacie z dnia 10 listopada 1989 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstat ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Kaliskiego Nr 35 z 1989 r. poz. 434, oraz
- b/ uchwałą Nr V/33/94 Rady Miejskiej w Mikstacie z dnia 8 grudnia 1994 r. w sprawie oceny aktualności miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstat , opublikowaną w Dz.Urz. Woj. Kaliskiego Nr 22 z 1994 r. poz. 172,

w części dotyczącej obszaru w granicach objętych niniejszym planem.

§ 9.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Mikstat.

§ 10.

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