

UCHWAŁA NR XLIV/287/18
RADY GMINY MIEŚCISKO
z dnia 7 listopada 2018 r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny obrębu geodezyjnego Żabiczyn – wieś Żabiczyn część Zachodnia, gmina Mieścisko.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny obrębu geodezyjnego Żabiczyn – wieś Żabiczyn część Zachodnia, gmina Mieścisko, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mieścisko – uchwała Nr XXVI/195/13 Rady Gminy Mieścisko z dnia 10 września 2013 roku, zwany dalej „planem”.
2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny obrębu geodezyjnego Żabiczyn – wieś Żabiczyn część Zachodnia, gmina Mieścisko”, opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik Nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mieścisko o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mieścisko o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 3) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 4) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć zadrzewienia lub zakrzewienia o wysokości powyżej 2 m;
- 5) usługi publiczne – usługi z zakresu oświaty, kultury, zdrowia, bezpieczeństwa publicznego, użyteczności publicznej lub żłobek, przedszkole i klub dziecięcy;
- 6) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN i 4MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U i 5U**, zastrzeżeniem § 4 pkt 4;
- 4) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **US**;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZP**;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R i 2R**;
- 7) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 1KD-Dxr i 2KD-Dxr**;
- 8) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **K**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji przed linią zabudowy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, schodów na odległość nie większą niż 1,5 m, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) lokalizowanie nie mniej niż 60% ściany frontowej budynku przy obowiązującej linii zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji, z wyjątkiem terenów **ZP, 1R i 2R**:
 - a) usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na terenie **4MW**,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem,
 - e) wiat przystankowych na przystankach komunikacji zbiorowej, na terenach **1KD-L, 2KD-L i 4U**;
- 4) na terenie **5U** lokalizację wyłącznie usług publicznych;
- 5) zakaz lokalizacji garaży wykonanych z blachy;
- 6) na terenie **2R** dopuszczenie budowlanych i wiat, z wyjątkiem budowli typu chlewnia.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenie **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) w przypadku lokalizacji szkół, przedszkoli lub żłobków, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) szpitali,
 - b) stacji paliw;
- 3) lokalizację usług nieuciążliwych na terenie **2U, 3U, 4U i 5U**;
- 4) na terenach **1R i 2R** zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania, z uwzględnieniem § 4 pkt 6;

- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 6) ochronę istniejących drzew, które nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów;
- 7) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 8) lokalizacja stref zieleni wysokiej, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem § 15 pkt 2;
- 9) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o indywidualne i zbiorowe źródła grzewcze z wykorzystaniem paliw stałych, gazowych i płynnych o wysokiej sprawności spalania, energii elektrycznej, energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100kW;
- 10) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie z dopuszczeniem odprowadzania do kanalizacji deszczowej.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych, z wyjątkiem terenów **1R** i **2R**.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę konserwatorską budynków, zgodnie z pkt 2:
 - a) czworaka, na terenie **1MW**,
 - b) rządówki – dawnego domu włodarzy, na terenie **3MW**;
- 2) dla budynków wymienionych w pkt 1, wskazanych na rysunku planu:
 - a) zakaz:
 - nadbudowy i rozbudowy,
 - lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - b) zachowanie:
 - kąta nachylenia połaci dachowych,
 - stolarki okiennej z dopuszczeniem wymiany na nową pod warunkiem zachowania jej kształtu, wielkości i podziałów,
 - artykulacji elewacji,
 - c) pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze z palety barw czerwonych,

- d) kształtowanie elewacji budynku z wykorzystaniem kamienia naturalnego i cegły klinkierowej.

§ 8

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

- 1) na terenie **ZP** stosowanie spójnych elementów zagospodarowania:
 - a) w oświetleniu,
 - b) w nawierzchniach ciągów pieszych.

§ 9

W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN** i **4MN**, ustala się:

- 1) zabudowę wolno stojącą;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 0,5;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) obiektów nie większą niż 49 m, z uwzględnieniem lit. b-d,
 - b) budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 8 m,
 - c) budynków pomocniczych do 5 m,
 - d) obiektów tymczasowych nietrwale związanych z gruntem, nie większą niż 4 m;
- 7) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego wolno stojącego albo dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 50 m²,
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) na terenie: **4MN** nie mniejszą niż 1 100 m²,
 - b) na terenach: **1MN** i **3MN** nie mniejszą niż 1 000 m²,
 - c) na terenie: **2MN** nie mniejszą niż 950 m²;
- 10) dostęp do dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 17.

§ 10

W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się na terenach **1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW**:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej od 0,4 do 1,1;
- 2) powierzchnię zabudowy z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) obiektów nie większą niż 49 m, z uwzględnieniem lit. b-c,
 - b) budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, jednak nie większą niż 12 m,
 - c) budynków pomocniczych i wiat nie większą niż 4 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod dojścia, dojazdu i infrastrukturę techniczną:
 - a) dla terenu: **5MW** nie mniejszą niż 2 600 m²,
 - b) dla terenów: **1MW i 2MW** nie mniejszą niż 2 200 m²,
 - c) dla terenów: **3MW i 4MW** nie mniejszą niż 1 200 m²;
- 7) dostęp do dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 16 pkt 1;
- 8) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 17.

§ 11

W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się na terenach **1U, 2U, 3U, 4U i 5U**:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej od 0,1 do 0,8;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 22°;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) obiektów nie większą niż 49 m, z uwzględnieniem lit. b-c,
 - b) budynków nie większą niż 9 m,
 - c) budynków pomocniczych i wiat nie większą niż 4 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod dojścia, dojazdu i infrastrukturę techniczną:
- a) dla terenu: **1U** nie mniejszą niż 2 000 m²,
 - b) dla terenów: **2U** i **3U** nie mniejszą niż 1 700 m²,
 - c) dla terenów: **4U** i **5U** nie mniejszą niż 1 100 m²;
- 7) dostęp do dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 16 pkt 2;
- 8) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 17.

§ 12

W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się na terenie **US**:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej do 0,1;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) obiektów nie większą niż 49 m, z uwzględnieniem lit. b-c,
 - b) budynków nie większą niż 6 m,
 - c) obiektów tymczasowych nietrwale związanych z gruntem, wiat nie większą niż 4 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną nie mniejszą niż 5 000 m²;
- 7) dostęp do dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 17.

§ 13

W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się na terenie **2R**:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) obiektów nie większą niż 49 m, z uwzględnieniem lit. b,

- b) budowli rolniczych i wiat nie większą niż 4 m.

§ 14

W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się na terenie **K**:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków oraz obiektów związanych z magazynowaniem i tłoczeniem ścieków;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej do 0,5;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni terenu;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni terenu;
- 5) wysokość stacji nie większą niż 3,6 m;
- 6) dostęp do dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) na terenach **ZP, 1R, 2R, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 1KD-Dxr i 2KD-Dxr** zakaz lokalizacji budynków, z uwzględnieniem § 4 pkt 3 lit. e oraz § 4 pkt 6;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 16

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla terenu **5MW** zakaz dostępu dla samochodów do terenu **2KD-L**;
- 2) dla terenu **1U** zakaz dostępu dla samochodów do terenu **1KD-L**;
- 3) dla terenów **1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 1KD-Dxr i 2KD-Dxr**:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) parametry zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym planem;
 - c) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego,
 - d) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

- e) zachowanie jednorodnego wyglądu nawierzchni poszczególnych elementów wyposażenia dróg;
- 4) dla terenów **1KD-L** i **2KD-L**:
 - a) drogi klasy lokalnej,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z komunikacją oraz infrastrukturą,
 - c) lokalizację chodnika dla pieszych i ścieżki rowerowej na terenie **1KD-L**;
- 5) dla terenów **1KD-D** i **2KD-D** drogi klasy dojazdowej;
- 6) dla terenów **1KD-Dxr** i **2KD-Dxr**:
 - a) drogi klasy dojazdowej,
 - b) dla pieszych i rowerów;
- 7) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 8) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 9;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 17

1. Ustala się zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - 1) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe;
 - 2) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 12 mieszkań;
 - 3) na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych: 1 stanowisko postojowe;
 - 4) 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk, o których mowa w pkt 3.
2. W przypadku lokalizacji usług wymagających przeładunku towarów ustala się zapewnienie na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w ust. 1.

§ 18

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 5 000 m² na terenie **US**,
 - b) 2 600 m² na terenie **5MW**,
 - c) 2 200 m² na terenach **1MW i 2MW**,
 - d) 2 000 m² na terenie **1U**,
 - e) 1 700 m² na terenach **2U i 3U**,
 - f) 1 200 m² na terenach **3MW i 4MW**,
 - g) 1 100 m² na terenach **4MN, 4U i 5U**,
 - h) 1 000 m² na terenach **1MN i 3MN**,
 - i) 950 m² na terenie **2MN**;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 30 m na terenach **5MW, 2U i 3U**,
 - b) 25 m na terenach **1MW, 2MW i 4MW**,
 - c) 20 m na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 3MW, 5U i US**,
 - d) 15 m na terenie **4MN, 1U i 4U**;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego:
 - a) od 80° do 110°,
 - b) od 60° do 120° dla terenu **1MW**.

§ 19

Nie podejmuje się ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 20

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mieścisko.

§ 22

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