

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) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala 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

Ileć 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 budowli rolniczych 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) rządcówki – 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.

UZASADNIENIE

do uchwały 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 sporządzone na podstawie art. 15. ust 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1945).

Podstawa prawna		Sposób realizacji
Art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1945)	Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Obszar opracowania planu położony jest w północnej części gminy Mieścisko w centrum wsi Żabiczyn. Wschodnią granicę planu stanowi droga powiatowa nr 1692P (Żabiczyn – Zakrzewo – Mieścisko) łącząca się z drogą powiatową 1609P (Wągrowiec (ul. Janowiecka) - Rąbczyn - Mirkowice - gr. woj. kujawsko - pomorskiego (Janowiec Wlkp.) objętą w części również planem miejscowym. W sąsiedztwie planu znajdują się tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługową oraz zespół dworski wraz z zabudowaniami i parkiem ujęte w Gminnym Programie Opieki Nad Zabytkami. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXVI/195/13 z dnia 10 września 2013 r. dla obszaru opracowania, wyznaczono następujące przeznaczenie: - tereny mieszkaniowo - usługowe - tereny mieszkaniowe, - tereny usługowe, - tereny sportu, - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, - drogi powiatowe. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez: wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z obowiązującym studium, wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w stosunku do terenów dróg publicznych, określenie parametrów projektowanej zabudowy, będących w harmonii z zabudową sąsiadującą oraz funkcją terenu.
		Z uwagi na występowanie różnych form architektonicznych zabudowy ustalono parametry dla planowanej zabudowy, nawiązując do terenów sąsiednich oraz istniejącej zabudowy objętej przedmiotowym planem miejscowym.
		Część terenu objętego planem stanowią grunty klasy IIIb, które na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. , poz. 1161), uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, decyzją z dnia 26 czerwca 2018 r. (znak sprawy GZ.tr.602.312.2017). W opracowywanym planie w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustalono: obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowe, zakaz lokalizacji szpitali i stacji benzynowych, dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych, zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów rolniczych i zieleni nieurządzonej, ochronę istniejących drzew, które

			nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem, zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, lokalizację stref zieleni wysokiej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie z dopuszczeniem odprowadzania do kanalizacji deszczowej.
		Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Obszar objęty planem miejscowym sąsiaduje zespołem dworskim składającym się z zabudowań (dwór, budynki gospodarcze itp.) oraz parku, ujętym w Gminnym Programie Opieki Nad Zabytkami. W granicach opracowania planu miejscowego znajdują się natomiast czworak i rządcówka (dawny dom włodarzy) wchodzący w skład ww. zespołu dworskiego. W planie miejscowym uwzględniono lokalizację ww. zabudowań, wprowadzając ustalenia mające na celu zachowanie ich tradycyjnych gabarytów i rozwiązań architektonicznych.
		Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w planie miejscowym określano obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo-usługowe. W przedmiotowym planie miejscowym ustalono obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zapatrzonych w kartę parkingową z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie.
		Walory ekonomiczne przestrzeni	Walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania stanowi: - bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowanych wsi Żabiczyn, zainwestowanych w podobny sposób oraz bezpośredni dostęp do dróg publicznych, - istniejąca infrastruktura – sąsiedztwo oraz występowanie bezpośrednio w granicach opracowania infrastruktury technicznej, niezbędnej do obsługi funkcji przewidzianych w projekcie planu miejscowego.
		Prawo własności	Zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki ewidencyjne znajdujące się w granicach opracowania planu miejscowego, stanowią własność osób fizycznych oraz Skarbu Państwa. Stwierdzić należy, iż ustalenia planu miejscowego nie będą ingerowały w prawo do dysponowania nieruchomościami.
		Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.
		Potrzeby interesu publicznego	Obecnie obszar opracowania jest częściowo zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową oraz zabudową usługową. W ramach planu miejscowego znajdują się ponadto tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny wykorzystywane jako tereny prywatnych ogrodów. Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na budowie zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej w zakresie dostępności nowych miejsc zamieszkania i usług.
		Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Plan miejscowy przewiduje rozwój infrastruktury technicznej w całym obszarze opracowania planu z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Realizacja infrastruktury technicznej będzie następować sukcesywnie wraz z postępowaniem zagospodarowania terenów. Z uwagi na zakres przewidzianej w planie miejscowym funkcji tj. zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej wystąpi potrzeba rozbudowy systemu infrastruktury technicznej. Większość niezbędnej infrastruktury technicznej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie oraz w granicach terenu opracowania.

		Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	Zapewnienie udziału w pracach nad projektem planu miejscowego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). W dniu 22.06.2016 r. opublikowano ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu tegoż planu. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, tablicy ogłoszeń sołectwa oraz na stronie internetowej gminy (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu Gminy Mieścisko, w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia. W dniu 8 listopada 2016 r. odbyło się spotkanie z mieszkańcami wsi Żabiczyn, w celu przedstawienia zaproponowanych rozwiązań we wstępnym projekcie planu miejscowego, przed przystąpieniem do dalszej części procedury tj. opiniowania i uzgadniania o którym mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b. Ponadto udział społeczeństwa został zapewniony w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 21.08.2018 r. do 20.09.2018 r. Na podstawie art. 17 ust. 11 upzp oraz art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uoiś, poinformowano społeczeństwo o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, poprzez ogłoszenie prasowe, które ukazało się w dniu 10.08.2018 r. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń urzędu, tablicy ogłoszeń sołectwa oraz na urzędowej stronie internetowej (BIP). Dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się dnia 04.09.2018 r. W trakcie trwania całej procedury opracowania planu miejscowego, każda zainteresowana osoba przedmiotowym planem miejscowym, posiadała pełny wgląd do zgromadzonej w tej sprawie dokumentacji.
		Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
		Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych, zgodnie z ustaleniem planu miejscowego, będzie zagwarantowana poprzez powiązanie terenu objętego opracowaniem z gminną siecią wodociągową.

	Art. 1 ust 3, w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.	Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania został określony zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mieścisko. W granicach opracowanego planu miejscowego, zrealizowany jest już kompleks zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej i jednorodzinnej), stanowiący ścisłą zabudowę wsi Żabiczyn. Wprowadzenie jednolitych ustaleń w zakresie zagospodarowania terenu jeszcze niezainwestowanego, stworzy harmonijną całość i uporządkuje formę zabudowy i uzbrojenia terenu w ramach tej części wsi Żabiczyn. Ponadto wdrożenie założeń niniejszego planu miejscowego będzie mało istotny wpływ na poprawę dostępności nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zagospodarowanie terenu objętego planem miejscowym poprawi znaczenie stan jakości życia użytkowników terenów sąsiednich, poprzez umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej charakteryzującej się niską uciążliwością oraz wprowadzeniem nowych usług. Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie mieć również pozytywny wpływ ekonomiczny na budżet gminy.
	Art. 1 ust 4., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.	Z uwagi na planowaną funkcję mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną i usługową przewiduje się wzrost natężenia ruchu spowodowanego realizacją ustaleń planu miejscowego. Projekt planu przewiduje budowę dróg klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00 m, które łączyć się będą z drogą powiatową nr 1692P. Zaproponowany układ komunikacyjny oraz sposób jego włączenia do dróg już istniejących, powinien zaspokoić potrzeby komunikacyjne tego terenu. Znaczne zwiększenie natężenia ruchu, wystąpi jedynie w okresie realizacji ustaleń planu.
		Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.	W pobliżu obszaru opracowania funkcjonują publiczne środki transportu zbiorowego, komunikacja autobusowa. W granicach planu miejscowego przewiduje się możliwość realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej – drogowej, związanej z umożliwieniem realizacji miejsc postojowych transportu publicznego.
		Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.	Plan miejscowy zakłada w ramach projektowanych i istniejących dróg realizację chodnika dla pieszych oraz ścieżkę rowerową. Ponadto plan miejscowy przewiduje realizację terenu dróg wyłącznie przeznaczonych dla pieszych i rowerów w ramach zaspokojenia potrzeb komunikacyjnych dla planowanych terenów pod zabudowę mieszkaniową.
		Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:	Nieruchomości objęte przedmiotowym planem miejscowym znajdują się w garncach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 ze zm.). Ponadto w sąsiedztwie przedmiotowych nieruchomości występuje zwarta zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczo – garażową oraz usługową wsi Żabiczyn. W związku z tym planowana zabudowa zrealizowana zostanie na obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, także zaopatrzoną w pełną infrastrukturę niezbędną do realizacji planowanej inwestycji.
		a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 ze zm.), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do	

		zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy	
Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1945)	Pkt 2	Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Mieścisko, tj. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została sporządzona przez Wójta Gminy Mieścisko w 2016 r. Zgodnie z art. 32 ust 2, Wójt Gminy Mieścisko przekazał Radzie Gminy Mieścisko ww. analizę po zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną. Rada Gminy Mieścisko przyjęła uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mieścisko, uchwałą XXI/129/16 z dnia 21 października 2016 r. W rozdziale 7, ww. analizy „<i>Wnioski oraz przyszła polityka przestrzenna gminy</i>” stwierdzono, że: „<i>W celu zbudowania polityki przestrzennej, która będzie odpowiednio zorganizowana, spójna i skierowana na zrównoważony rozwój, warto zastanowić się nad sporządzeniem w przyszłości planów miejscowych dla terenów, gdzie zainteresowanie inwestycyjne jest największe</i>”. Następnie podkreślono, iż nadrzędnym zadaniem w procesie przyszłej polityki przestrzennej gminy Mieścisko, jest ukończenie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy zatem stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia niniejszego planu miejscowego, wpisuje się w ustalenia ww. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Mieścisko.	
	Pkt 3	Wpływ na finanse publiczne oraz budżet gminy zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	

Wójt Gminy Mieścisko

.....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY TERENY
OBRĘBU GEODEZYJNEGO ŻABICZYN – WIEŚ ŻABICZYN CZĘŚĆ ZACHODNIA,
GMINA MIEŚCISKO



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIEŚCISKO

SKUTKOWOŚĆ UCHWAŁY NR XXV/295/23 RADY GMINY MIEŚCISKO
Z DNIA 10 WRZEŚNIA 2013 R.

KIERUNKI SKALA 1:10 000

OZNACZENIA:
UŻYTKOWANIE TERENÓW ZGODNIE Z DOTYCHCZASOWYM
ROZKŁASZCZENIEM W M.P. 2.1.

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

O1
TERENY OBEJMUJĄCE UŻYTKI ROLNE PRAWNIE CHRONIONE KOMP. V

OR
TERENY OBEJMUJĄCE UŻYTKI ROLNE NIE PODLEGAJĄCE OCHRONIE
KOMP. VI, VII, IX, N-8

EIOR
TERENY OBEJMUJĄCE UŻYTKI ROLNE NIE PODLEGAJĄCE OCHRONIE
KOMP. VI, VII, IX, N-8 Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZOWANIA WIEŻ
WIATROWYCH ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

TERENY OSADNICZE

TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE NA UŻYTKACH ROLNYCH
PRAWNIE CHRONIONOCH

TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE NA UŻYTKACH ROLNYCH
NIE PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

KDP
DROGI POWIATOWE

100, 200
NUMERY DRÓG POWIATOWYCH

PROJEKTOWANE ŚCIEŻKI ROWEROWE

GRANICE TERENÓW NR 13
OBJĘTYCH STUDIUM (2013 R.)

100
TERENY SPORTU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIV/287/18
RADY GMINY MIEŚCISKO
Z DNIA 7 LISTOPADA 2018 R.



OZNACZENIA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

MN
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MW
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

U
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

US
TEREN SPORTU I REKREACJI

US
TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

R
TERENY ROLNICZE

KD-L
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ

KD-D
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

KD-Dxr
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DLA PIESZYCH I ROWERÓW

K
TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI

BUDYNKI CHRONIONE PLANEM

STREFA ZIELENI WYSOKIEJ

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLIV/287/18
Rady Gminy Mieścisko
z dnia 7 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny obrębu geodezyjnego Żabiczyn - wieś Żabiczyn część Zachodnia, gmina Mieścisko

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 21 sierpnia 2018 r. do 20 września 2018 r. W dniu 4 września 2018 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1945), wyznaczono termin w którym były przyjmowane uwagi do projektu planu tj. do 5 października 2018 r.

W wyznaczonym ww. terminie wniesiono jedną uwagę, która po rozpatrzeniu na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została uwzględniona w całości. W związku z tym, Rada Gminy Mieścisko nie podejmuje rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

.....
(podpis Przewodniczącego Rady)

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLIV/287/18
Rady Gminy Mieścisko
z dnia 7 listopada 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z
przepisami o finansach publicznych, dotyczące projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego, obejmujący tereny obrębu geodezyjnego Żabiczyn –
wieś Żabiczyn część Zachodnia, gmina Mieścisko**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. Prognozuje się, że na terenie objętym planem miejscowym zostaną wybudowane drogi gminne, sieć kanalizacyjna oraz wodociągowa, oświetlenie, których koszty realizacji poniesie gmina.

§ 2. Kosztami zagospodarowania pozostałych terenów objętych planem, zgodnie z jego zapisami, obciążony będzie inwestor.

§ 3. Sposób realizacji ewentualnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należeć będą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie według obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

.....
(podpis Przewodniczącego Rady Gminy)