UCHWAŁA NR XXXIII/275/16
RADY GMINY KAZIMIERZ BISKUPI

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sokółki, gmina Kazimierz Biskupi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016, poz. 778 ze zmianami) w związku z uchwałą Nr XI/80/15 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 29 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Sokółki, gmina Kazimierz Biskupi, Rada Gminy Kazimierz Biskupi uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.

§ 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kazimierz Biskupi", uchwalonego 12 czerwca 2003 r. uchwałą nr VI/76/03 Rady Gminy Kazimierz Biskupi (z późniejszymi zmianami: uchwała nr XII/74/2011 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 21 lipca 2011 roku, uchwała nr XLVIII/48/2014 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 28 sierpnia 2014 roku, uchwała nr IX/60/15 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 27 maja 2015 roku), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sokółki, gmina Kazimierz Biskupi, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Rysunek planu pt. „GMINA KAZIMIERZ BISKUPI – SOKÓŁKI - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów skala 1:1000" wraz z zaznaczoną granicą obszaru objętego planem, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) symbole terenów;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. "obiekcie obsługi technicznej" - należy przez to rozumieć podziemną infrastrukturę techniczną, która służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, urządzenia melioracji, zorganizowane miejsca zbiórki segregowanych odpadów komunalnych;

2. "przeznaczeniu podstawowym" – należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;

3. "przeznaczeniu uzupełniającym" – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

4. "symbolu przeznaczenia" - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe;

5. „maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć linię, w której może być zlokalizowana ściana projektowanego budynku lub z którą może być styczna ściana projektowanego budynku w przypadku lokalizacji nie równoległej do tej linii, bez prawa jej przekraczania w kierunku drogi; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynków jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;

6. "terenie" – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;

DZIAŁ II.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych ustaleniami planu.

§ 5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia terenu, przyporządkowując mu symbol przeznaczenia:

1) MN – przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego;

2) RM – przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym, przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego;

3) KD-D - przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - droga dojazdowa, przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego;

4) KDW - przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej, przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego;

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Zagospodarowanie terenu oraz jego zabudowa pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

7) prawo własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego;

10) wymagania przepisów odrębnych.

2. Zabudowę terenów należy sytuować w uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu oraz ustaleń szczegółowych dla danego terenu.

3. Budynki na działce należy sytuować z uwzględnieniem obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w rysunku planu.

4. Budynku gospodarcze, gospodarczo-garażowe i garażowe można sytuować ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy, o ile z przepisów odrębnych nie wynika konieczność zachowania innej odległości.

5. Wysokość maksymalną i kształt dachu określone dla budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych, należy odnosić także do wiat i altan.

6. Dla każdej działki budowlanej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

7. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz niezbędne do tego celu podziały nieruchomości.

8. Wszelkie obiekty budowlane o wysokości równej i większej jak 50,0 m npt, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydziału Lotniskowego.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Obszar w granicach planu nie znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody i w obszarze ochronnym zbiornika wód śródlądowych.

2. Z zakresu ochrony przed hałasem wskazuje się, że:

1) teren oznaczony symbolem MN należy do terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;

2) teren oznaczony symbolem RM należy do terenów zabudowy zagrodowej;

3. Gospodarka odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym systemem wywozu odpadów komunalnych, natomiast gospodarka odpadami nie będącymi odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. W przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego – należy wstrzymać roboty i niezwłocznie powiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 10. 1. Teren objęty opracowaniem, w miejscowości Sokółki, nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

2. Teren objęty opracowaniem, w całości znajduje się w granicach Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obowiązują na nim przepisy Ustawy o ochronie przyrody.

3. Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych.

4. Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8.
Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. 1. Wydzielenie działki musi umożliwiać właściwe zagospodarowania terenu zgodnie z niniejszą uchwałą, w szczególności dotyczy to:

- dostępu do drogi publicznej,

- dojść i dojazdów,

- miejsc parkingowych.

2. W granicach terenu objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MN dopuszcza się podziały w celu wydzielenia działek budowlanych, pod warunkiem:

1) wytyczenia granic prostopadłych do linii rozgraniczającej drogę z dopuszczeniem odchylenia ± 10° lub równolegle do istniejących granic;

2) zapewnieniem minimalnej szerokości frontu działki 20 m.;

3) zachowania minimalnej powierzchni działki 800 m²;

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje bezwzględny zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi i sadzenia roślinności wysokiej.

2. Ustala się szerokość pasa technologicznego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych:

a) 400kV wynosi 35 m od osi linii w obie strony,

b) 110kV wynosi 17,5 m od osi linii w obie strony,

c) 15kV wynosi 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,

3. W przypadku likwidacji, przeniesienia w inne miejsce, lub po skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych, szerokości pasów technologicznych i ustalone w nich ograniczenia nie obowiązują.

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 13. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych sieci elektroenergetycznych;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z istniejących sieci wodociągowych;

3. W zakresie kanalizacji:

1) odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych lub atestowanych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;

2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz terenów zielonych mogą być odprowadzane powierzchniowo w granicach własnej działki, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;

3) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi, należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami;

4. W zakresie łączności:

1) obsługa z istniejącej sieci telekomunikacyjnej;

2) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową; dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg, za zgodą właściwego zarządcy drogi;

3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;

4) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych;

5) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

5. W zakresie ogrzewania:

1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni przy zastosowaniu paliw nisko emisyjnych spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;

2) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, olej, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kW;

3) zakazuje się stosowania paliw wysoko emisyjnych, które spowodowałyby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu ustalonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie sieci gazowych:

1) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej.

3) dopuszcza się stawianie stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu;

4) zachować strefy kontrolowane dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

5) zachować ograniczenia praw własności właścicieli gruntów nad gazociągami tj. w pasie nad gazociągiem (w strefie kontrolowanej) – związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora sieci gazowych;

7. Dla istniejących urządzeń melioracyjnych ustala się:

1) jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne - rozbiórkę lub przebudowę należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń;

2) realizacja jakichkolwiek inwestycji na terenach zmeliorowanych nie może zakłócić funkcjonowania systemu melioracyjnego;

8. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej celu publicznego niekolidującej z podstawowym przeznaczeniem ustalonym na danym terenie.

9. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić drogi pożarowe i zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów.

10. Wszystkie istniejące i projektowane na obszarze objętym planem instalacje i urządzenia, należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

11. W bilansie miejsc postojowych, odpowiednio do przepisów odrębnych, należy uwzględniać miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w ustawie Prawo o ruchu drogowym, w liczbie nie mniejszej niż określona przepisami o drogach publicznych.

12. Miejsca parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;

13. Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe na mieszkanie;

14. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem poprzez drogę publiczną dojazdową i drogę wewnętrzną.

DZIAŁ III.

Rozdział 11.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów

§ 14. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1MN i 2MN: przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ; przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna celu publicznego;

2. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 - 0,5

b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej – 10,0 m

c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 7,0 m

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 40 %

e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 30 %

2) na działce budowlanej można zrealizować budynek mieszkalny i budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze ;

3) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni;

4) układ kalenicy prostopadle lub równolegle do granicy frontowej lub do bocznych granic działki;

5) dla budynków garażowo-gospodarczych, garażowych i gospodarczych ustala się dachy skośne jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni lub płaskie;

6) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego, garażowego, gospodarczego bezpośrednio przy granicy działki;

7) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 13 ust. 14.

§ 15. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1RM: przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym; przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna celu publicznego;

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,001 - 0,9;

b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m.;

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 40 %

d) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 40 %

2) na działce budowlanej można zrealizować budynki mieszkalne i inne budynki służące produkcji rolnej;

3) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 15 – 45 stopni;

4) układ kalenicy budynków mieszkalnych – prostopadle lub równolegle do frontowej granicy działki;

5) dla pozostałych budynków ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 15 – 45 stopni lub płaskie;

6) dopuszcza się realizację budynków służących produkcji rolnej wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;

7) dopuszcza się realizację budynków służących produkcji rolnej bezpośrednio przy granicy działki;

8) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

9) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;

10) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 13 ust. 14.

§ 16. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D : przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - droga dojazdowa; przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KD-D i 2KD-D ustala się dotychczasową szerokość w liniach rozgraniczających;

3. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 3KD-D ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;

§ 17. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1KDW: przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej; przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KDW ustala się dotychczasową szerokość w liniach rozgraniczających;

DZIAŁ IV.

Rozdział 12.
Ustalenia końcowe.

§ 18. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kazimierz Biskupi.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
Mirosław Gzelak