UCHWAŁA NR XLIV/375/17

RADY GMINY KAZIMIERZ BISKUPI

z dnia 31 sierpnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wieruszew i Komorowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Rady Gminy Kazimierz Biskupi Nr XI/79/15 z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wieruszew i Komorowo, Rada Gminy Kazimierz Biskupi uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wieruszew i Komorowo, zwany dalej planem, po stwierdzeniu iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kazimierz Biskupi uchwalonego uchwałą nr VI/76/2003 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 12 czerwca 2003 r. ze zmianami.

2. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz z części graficznej, przedstawiającej rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego uchwałą określone są w załączniku nr 1 i 2 do uchwały.

§ 2. Integralną część uchwały stanowią następujące załączniki:

1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 i 2do uchwały,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3do uchwały,

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

1) granice planu;

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

3) symbole terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

1) planie - należy przez to rozumieć ustalania dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą zawarte w części tekstowej i części graficznej uchwały;

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym, na którym obowiązuje takie samo przeznaczenie i zasady zagospodarowania określone w ustaleniach planu;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m takich elementów budynku jak: balkony, daszki nad wejściami, okapy, gzymsy, wykusze i inne elementy wystroju architektonicznego elewacji, a także wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy na odległość nie większą niż 2,5 m podestów, tarasów, pochylni i schodów zewnętrznych;

5) froncie działki budowlanej - należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej od strony której odbywa się główny wjazd na działkę;

6) przeznaczeniu obiektu – należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektu zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych (PKOB)

7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący sposób zagospodarowania terenu oraz przeznaczenia obiektów na danym terenie, który może istnieć jako funkcja samodzielna lub uzupełniona innymi funkcjami dopuszczonymi planem;

8) przeznaczeniu uzupełniającym– rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które będą uzupełniać przeznaczenie podstawowe terenu ustalone planem;

9) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na działce (obliczonej przy użyciu Polskiej Normy PN–ISO 9836), do powierzchni działki, rozumianej jako działka budowlana w myśl ustaleń planu;

10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w myśl przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

11) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną w sposób określony w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

12) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i budowli dopuszczoną ustaleniami planu na danym terenie;

13) dachu płaskim, należy przez to rozumieć przekrycie obiektu o spadku nie przekraczającym 10 stopni;

14) dachu spadowym - należy przez to rozumieć dach o pochyłych głównych połaciach dachowych ze spadku większym niż 10 stopni;

15) kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą krawędź załamania głównych połaci dachowych dachu spadowego;

16) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także takie, których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenu

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami:

1) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

2) **R**- teren rolniczy,

3) **KDD** – tereny drogi publicznej klasy drogi dojazdowej,

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Zabudowę terenów należy sytuować w uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu oraz ustaleń szczegółowych dla danego terenu.

2. Budynki na działce należy sytuować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w rysunku planu.

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

4. Wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego nie należy sytuować bliżej frontu działki budowlanej niż budynek mieszkalny na tej samej działce.

5. Główną kalenicę dachów projektowanych budynków należy sytuować równoległe lub prostopadle do frontowej granicy działki budowlanej lub do granicy bocznej .

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

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. Ogrodzenie działki od strony dróg publicznych i wewnętrznych powinno mieć wysokość nie przekraczającą 180 cm i strukturę ażurową o powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 70% powierzchni ogrodzenia.

9. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.

10. Obiekty budowlane o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t, stanowiące przeszkodę lotniczą, przed pozwoleniem na ich budowę wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, odpowiednio do przepisów odrębnych.

Rozdział 4.
Ustalenia ogólne w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ustaleń przepisów odrębnych w stosunkudoPowidzko-Biniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu objętego ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody w odniesieniu do terenu przedstawionego na załączniku nr 2.

2) Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej celu publicznego.

3) Dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych w planie symbolem **MN/U**należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W przypadku wystąpienia hałasu ponadnormatywnego na terenach podlegających ochronie akustycznej

należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne ograniczające emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

4) Powierzchnie terenu niezabudowane i nieutwardzone działek budowlanych należy urządzić jako teren biologicznie czynny, przede wszystkim zagospodarować zielenią. Zieleń wzdłuż granicy działki z pasem drogowym przyległych dróg publicznych powinna spełniać funkcję zieleni izolacyjnej.

2. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

1) Na obszarze objętym planem w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz przepisach gminnych.

2) Masy ziemne, stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia, mogą być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zachowaniem odpowiedniej rzędnej terenu w stosunku do terenów sąsiednich.

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

§ 8. Na terenach objętych planem nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenach tym nie występują rozpoznane relikty archeologiczne, jednakże w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi – należy postępować zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

§ 9. Na terenach objętych planem nie ustala się obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w art. 2 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania obiektów

§ 10. Nie dopuszcza się wprowadzania tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu niezgodnego z przeznaczeniem ustalonym planem.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące sposobu 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

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, z tego względu wymagań w tym zakresie nie ustala się.

2. Teren objęty załącznikiem nr 1, w miejscowości Komorowo, znajduje się w granicach terenu górniczego „Pątnów" ustanowionego Decyzją MOŚZNiL nr Gosm/537/93 z dnia 30.08.1993 r.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 12. Nie ustala się obowiązku przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. 1. Na terenie objętym planem dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości, a także łączenie działek w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Podział nieruchomości dopuszczalny jest pod warunkiem, że dla każdej działki budowlanej zostanie zapewniony dostęp do drogi publicznej. Warunek ten nie dotyczy przypadków, kiedy działka gruntu zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości posiadającej taki dostęp.

3. Na terenach oznaczonych**1MN/U**ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 700 m^2.

4. Na terenach oznaczonych **2MN/U** ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 1000 m2.

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 14. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować przede wszystkim w liniach rozgraniczających dróg.

2) Dopuszcza się usytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz prawa własności.

3) Do urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej należy zapewnić niezbędny do ich utrzymania dostęp.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) Zaopatrzenie odbiorców w wodę należy projektować z gminnej sieci wodociągowej.

2) Dopuszczenie lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

§ 16. 1. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

1) Ścieki bytowe należy odprowadzać poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.

2) Powstawania ścieków przemysłowych na obszarze opracowania planu nie przewiduje się.

3) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gminnej sieci kanalizacji deszczowej.

4) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach pozbawionych możliwości przyłączenia do gminnej sieci kanalizacji deszczowej należy rozwiązać indywidualnie w sposób zapewniający ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

5) Dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub lokalnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej.

6) Wody opadowe z powierzchni podlegających zanieczyszczeniom substancjami zagrażającymi środowisku należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

7) Zakazuje się odprowadzania ścieków oraz wód opadowych nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych oraz do wód powierzchniowych.

§ 17. 1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną i środki łączności:

1) Zasilanie w energię elektryczną należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

2) Dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych.

3) Nowoprojektowaną sieć elektroenergetyczną służącą zaopatrzeniu odbiorców w energię elektryczną wraz z przyłączami należy realizować jako sieć kablową.

4) Na terenie objętym planem nowe sieci telekomunikacyjne należy planować jako kablowe lub bezprzewodowe.

5) Inwestycje w zakresie łączności publicznej należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, należy stosować indywidualne źródła ciepła z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem ich sprawności, a także energii z wysokoefektywnych systemów alternatywnych i ze źródeł odnawialnych.

2. Zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych, które spowodowałyby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 19. 1. Na terenie objętym planem dopuszcza się budowę sieci gazowych średniego ciśnienia oraz gazowej sieci rozdzielczej na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

2. Dla sieci gazowych należy zachować strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, w których zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, sadzenia drzew i podejmowania innych działań mogących zagrozić trwałości gazociągu, w pasie o szerokości strefy kontrolowanej należy zapewnić operatorowi sieci dostęp do gazociągu w celu prac eksploatacyjnych.

§ 20. Ustala się następujące zasady kształtowania układu komunikacyjnego:

1) Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem należy zapewnić poprzez drogi publiczne.

2) W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach uzgodnionych z właścicielem drogi.

3) Połączenie drogi wewnętrznej z drogą publiczną oraz zjazdy na posesje z dróg publicznych należy realizować zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych i obowiązującymi w tym zakresie warunkami technicznymi.

4) Zjazdy na posesje z dróg wewnętrznych należy realizować na warunkach uzgodnionych z właścicielem drogi.

5) W sposobie zagospodarowania terenów i ich obsługi komunikacyjnej należy uwzględnić wymagania przepisów przeciwpożarowych.

6) W granicach poszczególnych terenów dopuszcza się wydzielone dojazdy i dojścia o szerokości dostosowanej do ich funkcji, obowiązujących warunków technicznych i przepisów odrębnych.

7) Miejsca do parkowania w ilości odpowiedniej do potrzeb i funkcji terenu inwestor jest zobowiązany zapewnić w postaci miejsc postojowych w granicach działki własnej lub terenu do którego posiada tytuł prawny, przy czym miejsce w garażu liczone jest jak miejsce postojowe. Minimalną liczbę miejsc do parkowania należy przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu.

8) Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - odpowiednio do przepisów odrębnych.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

Rozdział 11.
1,2 MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

§ 21. Na terenach oznaczonych symbolem **1,2MN/U**ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe i infrastruktura techniczna.

§ 22. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **1,2MN/U**ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) na terenach **1,2MN/U**można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe budynki garażowe, gospodarcze lub gospodarczo-garażowe oraz obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - 0,05 / 0,80

b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki

c) maksymalną powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 25 % powierzchni działki

d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego- 10,00 m,

e) maksymalna wysokość pozostałych budynków –7,0 m,

f) maksymalna wysokość budowli – 12,00 m,

g) spadek głównych połaci dachowych budynku mieszkalnego – od 20 do 45 stopni,

h) spadek głównych połaci dachowych budynku usługowego, gospodarczego i garażowego - od 20 do 45 stopni lub dach płaski,

i) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- dla terenu**1 MN/U** - 700 m^2,

- dla terenu **2 MN/U** - 1000 m^2,

j) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

3) dachy budynków mieszkalnych należy realizować jako dwuspadowe lub wielospadowe i kryć dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach zbliżonych do dachówki naturalnej: ceglastym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub pochodne;

4) dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych należy realizować jako dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe lub płaskie, materiał pokrycia jak w ustaleniach dla budynków mieszkalnych, ewentualnie blachą lub papą, kolor pokrycia jak w ustaleniach dla budynków mieszkalnych;

5) dopuszcza się wykonanie piwnic pod budynkami pod warunkiem, że poziom podłogi parteru nie przekroczy wysokości 90 cm ponad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku;

6) Ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania: co najmniej 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny i co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

Rozdział 12.
R - tereny rolnicze

§ 23. Na terenach oznaczonych symbolem **R** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy bez prawa zabudowy,

- przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna celu publicznego;

§ 24. Na terenie rolniczym oznaczonym symbolem R należy prowadzić gospodarkę rolną, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje zakaz realizacji budynków.

Rozdział 13.
KDD - tereny drogi publicznej klasy drogi dojazdowej

§ 25. Na terenach oznaczonych symbolem **KDD** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy drogi dojazdowej,

- przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna celu publicznego

§ 26. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KDD** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokości poszczególnych odcinków pasa drogowego należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE
Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 27. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 28. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

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

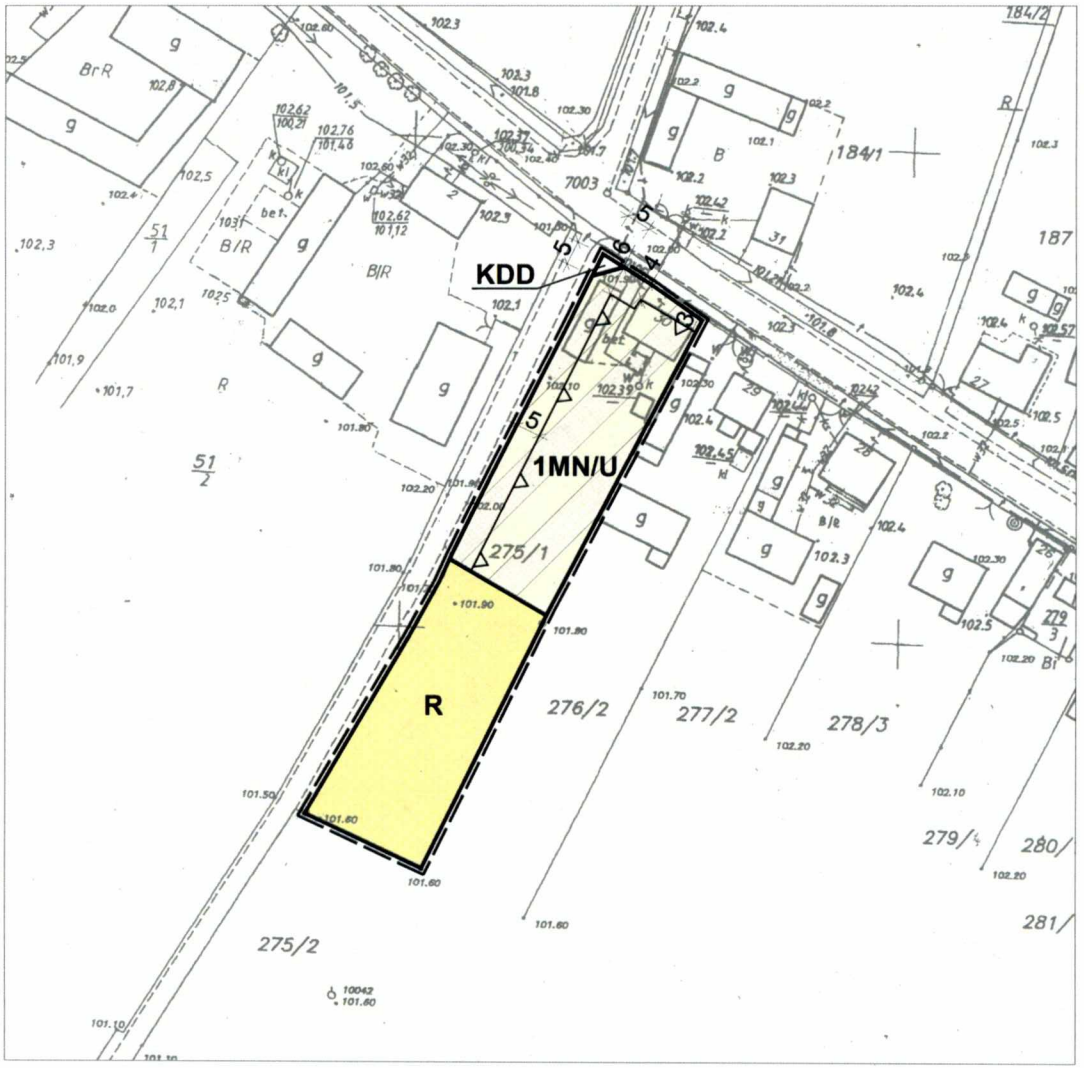
§ 30. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Kazimierz Biskupi.

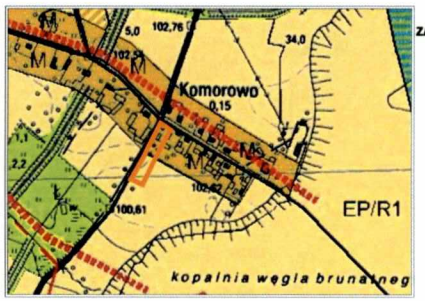
§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY G
Mirosław Grzela

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH WIERUSZEW I KOMOROWO, GMINA KAZIMIERZ BISKUPI

SKALA 1:1000





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAZIMIERZ BISKUPI SKALA 1:10000

OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM SPOSOBIE PRZEZNACZENIA

TERENY O WIODĄCEJ ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ WG OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM

EP/R1 TERENY POEKSPLOATACYJNE REKULTYWACJA W KIERUNKU ROLNYM

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICE PLANU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU

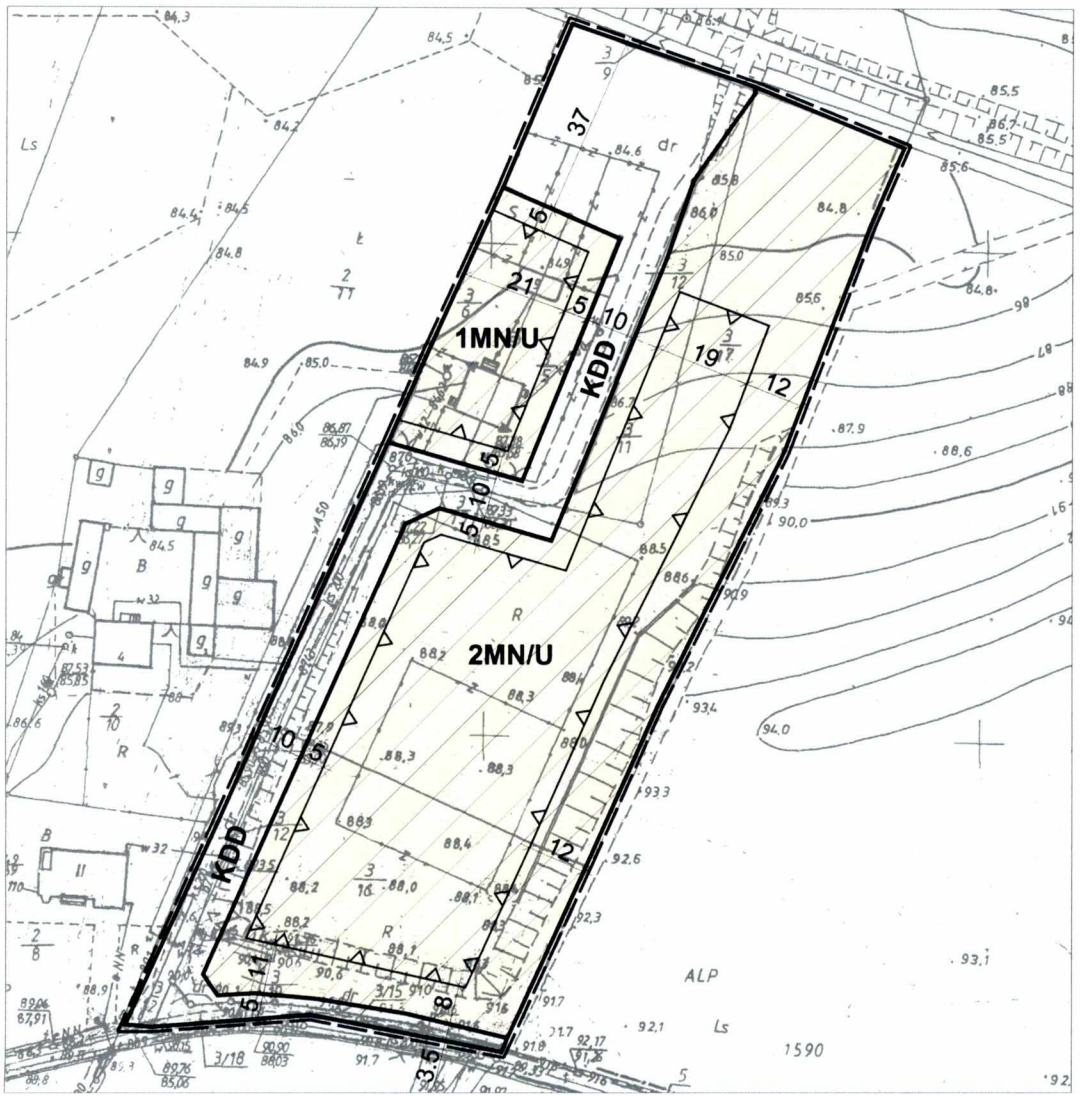
MN/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
R	TERENY ROLNICZE
KDD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DROGI DOJAZDOWEJ

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
Mirosław Grzelak

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XLIV/375/17
Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 31 sierpnia 2017 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH WIERUSZEW I KOMOROWO, GMINA KAZIMIERZ BISKUPI

SKALA 1:1000





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAZIMIERZ BISKUPI SKALA 1:10000

OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM SPOSOBIE PRZEZNACZENIA

M — TERENY O WIODĄCEJ ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ WG OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICE PLANU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU

MN/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
KDD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DROGI DOJAZDOWEJ

0 10 20 40 50 60m

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XLIV/375/17
Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 31 sierpnia 2017 r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/375/17

Rady Gminy Kazimierz Biskupi

z dnia 31 sierpnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

RADY GMINY KAZIMIERZ BISKUPI

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wieruszew i Komorowo, Rady Gminy Kazimierz Biskupi

Na podstawie art. 20 ustawy z dniu 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rady Gminy Kazimierz Biskupi stwierdza, że w terminie, o którym mowa w art. 17 pkt. 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Mirosław Grzelak

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLIV/375/17

Rady Gminy Kazimierz Biskupi

z dnia 31 sierpnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

RADY GMINY KAZIMIERZ BISKUPI

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Kazimierz Biskupi rozstrzyga co następuje:

§1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji należących do zadań własnych gminy.

§2. 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będą:

a) środki własne gminy,

b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,

c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,

d) kredyt bankowy;

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w pkt 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
Mirosław Grzelak

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XLIV/375/17

Rady Gminy Kazimierz Biskupi

z dnia 31 sierpnia 2017 roku

w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wieruszew i Komorowo, Rady Gminy Kazimierz Biskupi

Przedmiotowa uchwała Rady Gminy Kazimierz Biskupi jest wynikiem realizacji uchwały Nr XI/79/15 z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wieruszew i Komorowo.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinnąz dopuszczeniem usług, drogę publiczną i tereny rolnicze. W wyniku realizacji ustaleń planu możliwe będzie wydzielenie nowych działek budowlanych.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie aktu prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kazimierz Biskupi stwierdzono, iż plan jest zgodny z ustaleniami zawartymi w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Następnie zawiadomiono, wymagane przepisami prawa, organy i instytucje o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 7 czerwca 2017 r. do 6 lipca 2017 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 26 czerwca 2017 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Plan obejmuje część terenu gminy Kazimierz Biskupi, który stanowi obszar częściowo zainwestowany m.in. przez budynki mieszkalne jednorodzinne. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego ich rozwoju w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych samorządu.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu komunikacyjnego w tym dworców oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z drogi publicznej.

Obszar opracowania stanowi teren o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Dodatkowo w ramach drogiwewnętrznejdopuszczono lokalizację technicznego wyposażenia drogi. Obszar objęty planem należy uznać za przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Rada Gminy Kazimierz Biskupi uchwałą nr XXV/213/16 z dnia 23czerwca 2016 r. „w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego" w granicach obszaru objętego planem wskazała, w obrębie opracowania projektu planu, miejsce, dla którego proponowane jest sporządzenie zmiany planu. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie dodatkowymi wpływami do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości: gruntów i powierzchni użytkowych oraz opłaty od czynności cywilnoprawnych.. W badanym okresie przewiduje się dodatkowe wydatki dla gminy związanych z realizacją ustaleń planu związane z realizację drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

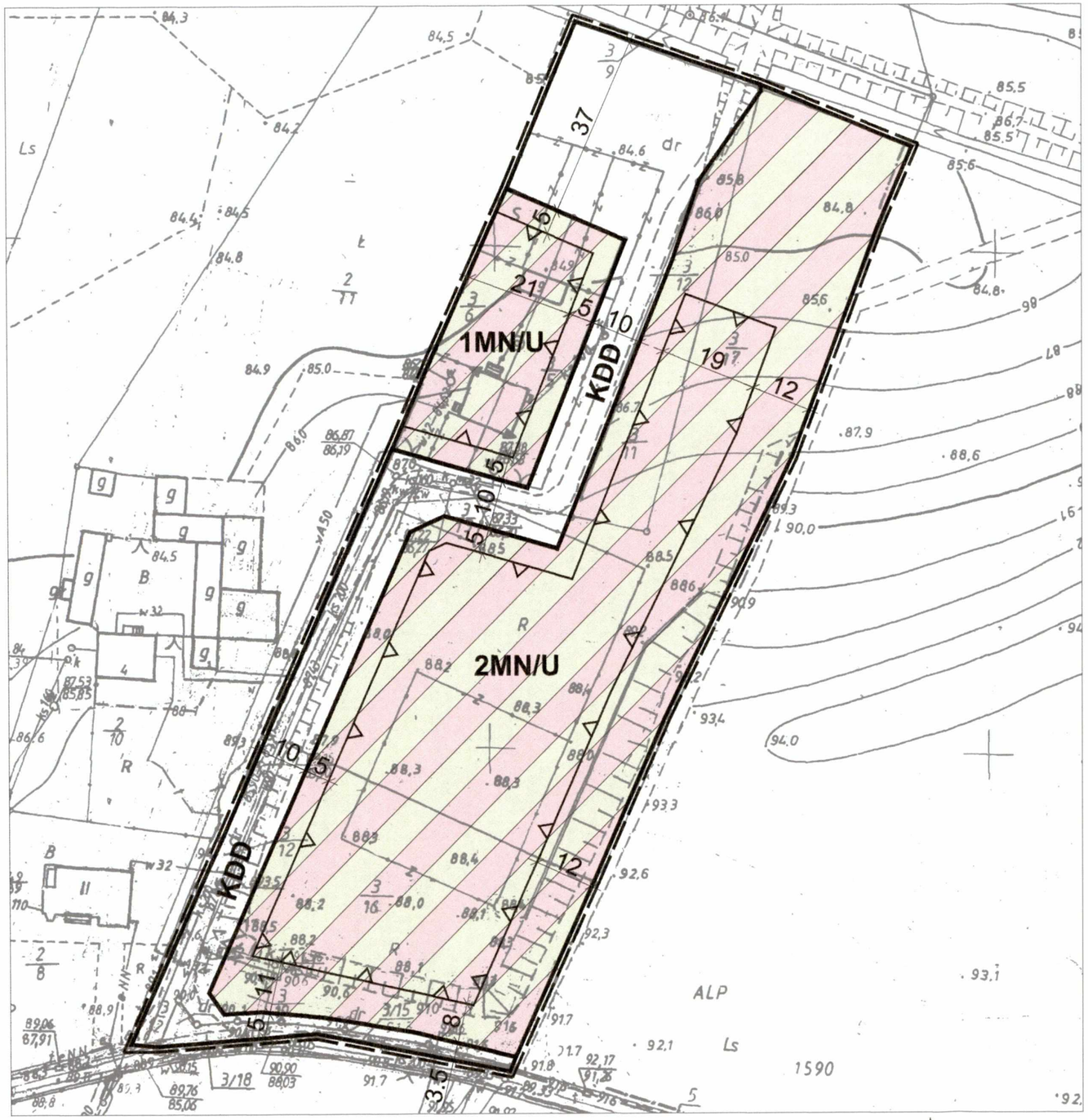
Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wieruszew i Komorowo, jest zgodna z polityką przestrzenną gminy oraz sporządzona została w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kazimierz Biskupi.

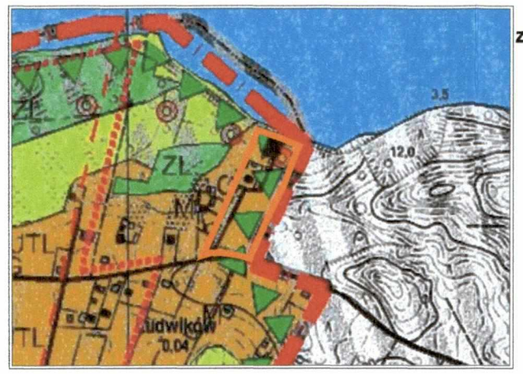
Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Kazimierz Biskupi uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Kazimierz Biskupi przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębach geodezyjnych Wieruszew i Komorowo.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
Mirosław Grzelak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH WIERUSZEW I KOMOROWO, GMINA KAZIMIERZ BISKUPI

SKALA 1:1000





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAZIMIERZ BISKUPI SKALA 1:10000

OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM SPOSOBIE PRZEZNACZENIA

M — TERENY O WIODĄCEJ ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ WG OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICE PLANU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU

MN/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
KDD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DROGI DOJAZDOWEJ

0 10 20 30 40 50 60m

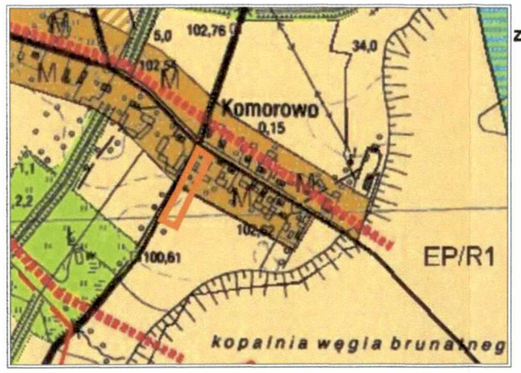
PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
Mirosław Grzelak

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XLIV/375/17
Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 31 sierpnia 2017 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH WIERUSZEW I KOMOROWO, GMINA KAZIMIERZ BISKUPI

SKALA 1:1000





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAZIMIERZ BISKUPI SKALA 1:10000

OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM SPOSOBIE PRZEZNACZENIA

M	TERENY O WIODĄCEJ ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ WG OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM
EP/R1	TERENY POEKSPLOATACYJNE REKULTYWACJA W KIERUNKU ROLNYM

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICE PLANU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU

MN/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
R	TERENY ROLNICZE
KDD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DROGI DOJAZDOWEJ

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
Mirosław Grzelak

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XLIV/375/17
Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 31 sierpnia 2017 r.