UCHWAŁA NR III/16/2018

RADY GMINY KAZIMIERZ BISKUPI

z dnia 27 grudnia 2018 r.

w sprawie:
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sokółki, gm. Kazimierz Biskupi

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 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr LIV/443/18 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 22 lutego 2018r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sokółki, gm. Kazimierz Biskupi, 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 obrębie geodezyjnym Sokółki, gm. Kazimierz Biskupi, zwany dalej planem, po stwierdzeniu iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kazimierz Biskupi uchwalonego uchwałą nr VI/76/03 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 12 czerwca 2003 r. z późniejszymi zmianami.

2. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść uchwały, oraz z części graficznej, zawierającej rysunek planu przedstawiony w załączniku nr 1 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego uchwałą określone są na rysunku planu w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną część uchwały stanowią następujące załączniki:

1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

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

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

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) symbole terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią oznaczenia wynikające innych aktów prawnych lub oznaczenia informacyjne:

1) napowietrzna linia elektroenergetyczne wraz pasem ochronnym linii;

2) granice stref ochrony sanitarnej cmentarza;

3) oznaczenia poza granicami opracowania planu.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice terenu objętego planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających tereny, należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 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) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony przypisanym mu symbolem, na którym obowiązuje takie samo przeznaczenie i zasady zagospodarowania ustalone planem;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu od strony drogi lub granicy terenu, przed którą nie dopuszcza się wznoszenia budynków;

4) 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;

5) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym - rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które będą uzupełniać przeznaczenie podstawowe terenu ustalone planem;

6) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej zabudowy istniejącej i projektowanej na działce (obliczonej przy użyciu Polskiej Normy PN–ISO 9836), do powierzchni działki budowlanej;

7) wskaźniku powierzchni zabudowy do powierzchni działki - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na działce (obliczonej przy użyciu Polskiej Normy PN–ISO 9836), do powierzchni działki budowlanej;

8) 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;

9) 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;

10) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków dopuszczoną ustaleniami planu;

11) dachu płaskim, należy przez to rozumieć przekrycie obiektu o spadku nie przekraczającym 12 stopni;

12) dachu spadowym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o pochyłych głównych połaciach dachowych zbiegających się w kalenicy i spadku większym niż 12 stopni;

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

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

15) usługach - należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) oraz służące tej działalności obiekty lub ich części;

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;

17) pasie ochronnym linii elektroenergetycznej, należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż trasy przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, w którym obowiązują szczególne warunki i ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

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

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem i oznaczonych symbolem **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

§ 6. 1. Dla zachowania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i ustaleń szczegółowych planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, należy przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu zawartymi w Dziale III uchwały.

3. Minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji należy przyjmować zgodnie z przepisami zawartymi § 14 ustaleń planu.

4. Budynki na działce należy sytuować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych planem.

5. Przed nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszczalne jest wysunięcie na odległość nie większą niż 3 m takich elementów budynku jak podesty, pochylnie, schody wejściowe, tarasy, balkony, zadaszenia, okapy, gzymsy, wykusze i elementy wystroju architektonicznego elewacji.

6. Budynku gospodarcze i garażowe można sytuować ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki z sąsiednią działką budowlaną, lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

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

8. Każda działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

9. Na poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz niezbędne do tego celu podziały nieruchomości.

10. Minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w ustaleniach planu nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, na dojazdy i dojścia, lub pod powiększenie sąsiedniej nieruchomości.

11. Maksymalna wysokość zabudowy dopuszczona ustaleniami planu nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

12. Wszelkie projektowane obiekty budowlane stanowiące przeszkodę lotniczą, przed pozwoleniem na ich budowę, wymagają zgłoszenia do organów właściwych w zakresie przeszkód lotniczych, tj. do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w zakresie przeszkód lotniczych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t, a o wysokości 100m n.p.t. i powyżej również do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, odpowiednio do przepisów odrębnych.

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

§ 7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) W sposobie zagospodarowania terenu należy stosować zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju mając na względzie ochronę zasobów środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu.

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

3) W granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów o ochronie przyrody, z tego względu wymagań w tym zakresie nie ustala się.

4) Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone działek budowlanych należy urządzić jako teren biologicznie czynny, przede wszystkim zagospodarować zielenią w zróżnicowanych formach.

5) Należy chronić drzewa i krzewy odpowiednio do przepisów ustawy o ochronie przyrody.

6) Sposób zagospodarowania i użytkowania terenu oraz eksploatacji obiektów i urządzeń nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo - wodnego.

7) Jeżeli dojdzie do uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych, takich jak np. rowy czy sieć drenarska, wymagana jest ich naprawa lub odbudowa celem przewrócenia prawidłowego funkcjonowania.

8) Dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9) Dopuszczalny poziomy hałasu na terenach oznaczonych w planie symbolem MN należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

1) W zakresie gospodarowania odpadami należy stosować przepisy ustawy o odpadach oraz przepisy gminne.

2) Wytwórcy odpadów zobowiązani są do ich selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwienie, zgodnie z wymogami ochrony środowiska.

3) Zabrania się składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych.

4) Masy ziemne, powstające w trakcie prowadzenia robót budowlanych i przemieszczane w trakcie prowadzonych prac ziemnych, jeśli nie stanowią zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych, wód podziemnych, gleby i ziemi, należy wykorzystać do niwelacji terenu w miejscu realizacji inwestycji lub zagospodarować na terenie własnym, a w sytuacji kiedy nie będą mogły być wykorzystane w ten sposób, należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. W granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

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

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

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące sposobu 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

§ 11. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami terenów górniczych. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazy priorytetowe, ani inne tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, z tego względu wymagań w tym zakresie nie ustala się.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 12. W granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości.

§ 13. 1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości 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 poznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości posiadającej taki dostęp.

3. Linie główne podziałów geodezyjnych terenu na działki budowlane należy prowadzić prostopadle i równolegle do dróg tworzących główny układ komunikacyjny przyległy do terenu podlegającego podziałowi.

4. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 800 m2, minimalną szerokość frontu 16 m, maksymalną szerokość frontu bez ograniczeń.

5. Minimalne powierzchnie i szerokości frontów działek budowlanych nie dotyczą działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej oraz na dojazdy i dojścia.

Rozdział 9.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 14. Ustala się następujące zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić poprzez teren dróg przyległych do terenów objętych planem oraz poprzez dojazdy i dojścia w granicach terenów.

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

3) Miejsca do parkowania w postaci stanowisk postojowych, liczonych łącznie z miejscami garażowymi, należy zapewnić w granicach działki własnej, przy zachowaniu wskaźnika co najmniej 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, dodatkowo co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej tego lokalu.

4) W odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich wyznaczania mają zastosowanie przepisy odrębne.

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

1) W zakresie zasad ogólnych dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej a także przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub rozbiórkę urządzeń i sieci istniejących zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

3) W przypadku wystąpienia kolizji pomiędzy obiektami infrastruktury technicznej a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się ich przełożenie, przebudowę lub skablowanie (w przypadku napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych).

4) Wzdłuż trasy przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych należy stosować ustalenia zawarte w § 22 dotyczące warunków, zasad i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

§ 16. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) Zaopatrzenie odbiorców w wodę ustala się z gminnej sieci wodociągowej poprzez przyłącza do sieci istniejącej i do sieci projektowanej po jej rozbudowie.

2) Na zewnętrznej sieci wodociągowej należy zapewnić hydranty przeciwpożarowe do zewnętrznego gaszenia pożarów odpowiednio do przepisów odrębnych.

§ 17. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

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

2) Do czasu rozbudowy sieci kanalizacji zbiorowej w sposób umożliwiający przyłączenie obiektów, ścieki należy odprowadzać do indywidualnych zbiorników bezodpływowych systematycznie opróżnianych i wywóz ścieków do punktu zlewnego przy gminnej oczyszczalni ścieków.

3) Dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie ścieków.

4) Odprowadzenie oczyszczonych ścieków do wód i do ziemi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Powstawania ścieków przemysłowych na obszarze objętym planem nie przewiduje się.

6) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy przewidywać poprzez sieć kanalizacji deszczowej, a na terenach pozbawionych możliwości przyłączenia do sieci, odprowadzenie wód opadowych należy rozwiązać indywidualnie w sposób zapewniający ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

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

8) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych czystych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej i w przypadku budynków niskich.

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

§ 18. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w energie elektryczną:

1) Zasilanie w energię elektryczną należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

2) Na terenie, gdzie wystąpi zwiększenie zapotrzebowania w zakresie zasilania w energię elektryczną, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego oraz niskiego napięcia, odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi. Lokalizację nowoprojektowanych stacji transformatorowych wraz z wydzieleniem niezbędnej do tego celu działki, można przewidywać w granicach terenów jako funkcję uzupełniającą. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest konieczne zachowanie linii zabudowy ustalonej w planie, pod warunkiem dostosowania się przepisów odrębnych.

§ 19. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu środków łączności:

1) Nowe inwestycje w zakresie środków łączności należy realizować jako sieci kablowe lub bezprzewodowe.

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

§ 20. 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 o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyjątkiem energii wiatru i biogazu.

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

§ 21. 1. Dopuszcza się budowę sieci gazowych średniego ciśnienia oraz gazowej sieci rozdzielczej i zaopatrzenie odbiorców na zasadach określonych w 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.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 22. Ustala się następujące warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu, użytkowaniu i zabudowie terenów wzdłuż tras przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych:

1) Szerokość pasa ochronnego terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV wynosi po 5 m od skrajnych przewodów linii w obu kierunkach;

2) W pasie ochronnym napowietrznych linii elektroenergetycznych:

   a) planowanie i wykonywanie robót budowlanych ograniczone jest przepisami odrębnymi,

   b) warunki lokalizacji wszelkich obiektów, oraz wykonywania robót budowlanych należy uzgadniać z właścicielem linii,

   c) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i innych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej i sytuowania masztów;

3) W pasie ochronnym napowietrznych linii elektroenergetycznych musi zawierać się ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie linii, wynikające z przepisów odrębnych;

4) Istniejące w pasach ochronnych urządzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości obiektów zgodnie z przepisami i obowiązującymi normami;

5) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących linii elektroenergetycznych pod warunkiem, że szerokość pasa ochronnego terenu nie ulegnie zwiększeniu oraz z uwzględnieniem praw własności nieruchomości;

6) W przypadku likwidacji, przeniesienia w inne miejsce, lub po skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych, szerokości pasów ochronnych i ustalone w nich ograniczenia nie mają zastosowania.

§ 23. Ustala się następujące warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu, użytkowaniu i zabudowie terenów w strefach ochrony sanitarnej cmentarza:

1) Na terenach położonych w 150 – metrowej strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia oraz celów gospodarczych. Budynki w tej strefie mogą być zaopatrywane w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej.

2) Na terenach położonych w 50 - metrowej strefie ochrony sanitarnej cmentarza, poza ograniczeniami określonymi w punkcie 2, dodatkowo obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów mieszkalnych oraz usług związanych z gastronomią i handlem artykułami żywnościowymi, a także zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe, odpowiednio do przepisów odrębnych.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
dotyczące przeznaczenia terenu oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Rozdział 12.
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 25. Na terenach oznaczonym symbolem **MN**, obejmującym tereny **1MN i 2MN**, ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe w wydzielonym lokalu użytkowym,

- przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, dojazdy i dojścia.

§ 26. Ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki garażowe, gospodarcze lub gospodarczo-garażowe oraz obiekty i urządzenia towarzyszące ustalonej funkcji terenu;

2) budynek mieszkalny można realizować jako samodzielny lub połączony z budynkiem garażowym lub gospodarczym;

3) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielony lokal użytkowy przeznaczony na cele usług nieuciążliwych;

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

   a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - 0,03 / 0,70

   b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,35

   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 30 %

   d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 9,00 m w przypadku dachu spadowego i 7,00 m dla dachu płaskiego

   e) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i garażowego - 7,50 m w przypadku dachu spadowego i 4,50 m dla dachu płaskiego

   f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego - 2

   g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego - 1 plus dopuszczalne poddasze

   h) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 800 m2.

5) dachy budynków należy kształtować w następujący sposób:

   a) dla budynku mieszkalnego - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadku głównych połaci dachowych od 20 do 45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie;

   b) dla budynku gospodarczego i garażowego - dachy płaskie lub spadowe (dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe) o spadku głównych połaci dachowych do 45 stopni;

   c) główną kalenicę dachów spadowych należy sytuować równoległe lub prostopadle do frontowej granicy działki budowlanej, lub do granic bocznych;

6) obsługę komunikacyjną terenów ustala się poprzez teren dróg przyległych oraz poprzez dojazdy i dojścia w granicach terenów;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu;

8) odległość budynków od granicy lasu należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób realizacji należy przyjmować zgodnie z § 14 ustaleń planu;

10) szczególne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu, użytkowaniu i zabudowie terenów należy przyjmować zgodnie §22 i §23 ustaleń planu.

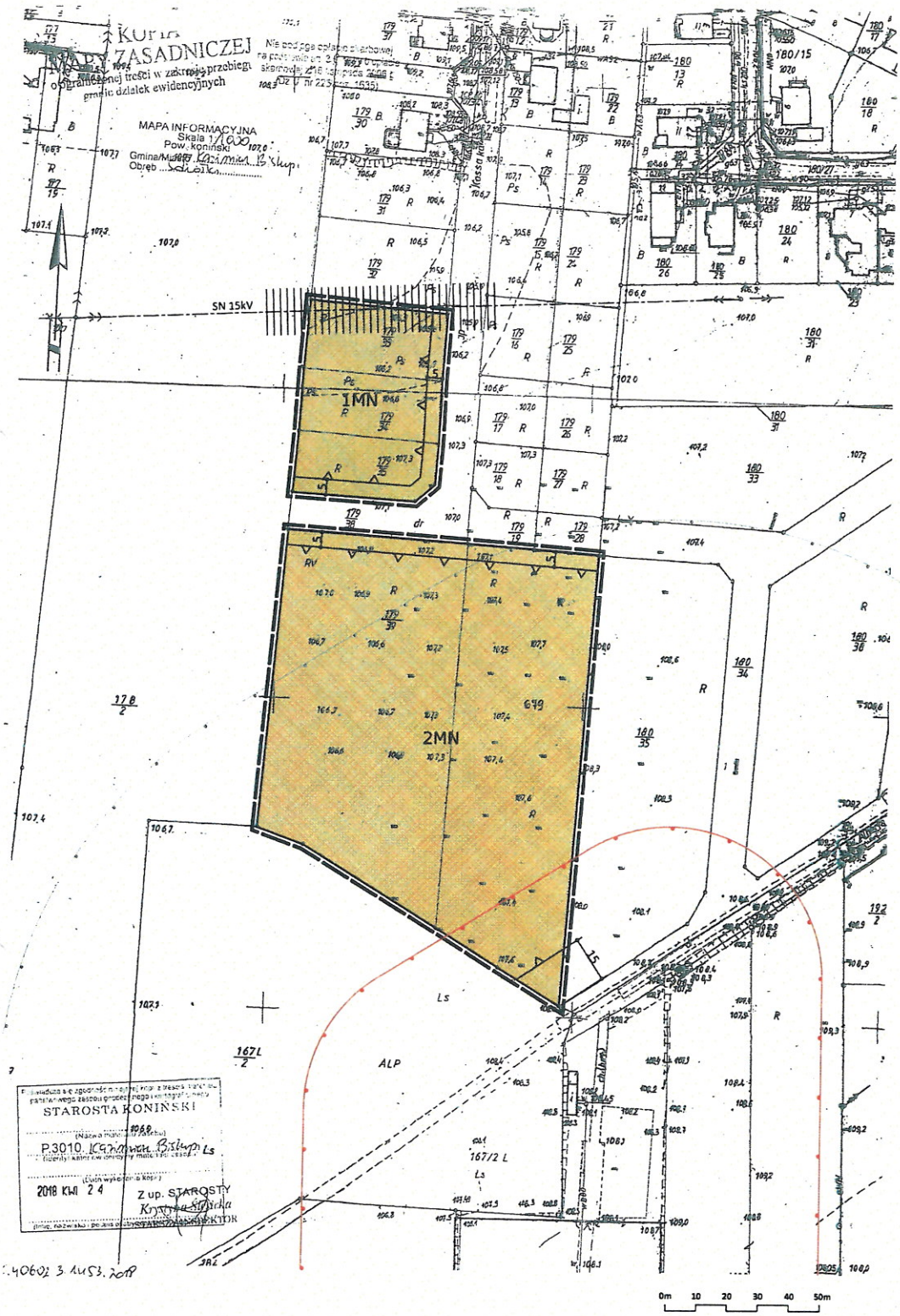
DZIAŁ IV.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE
Rozdział 13.
Ustalenia końcowe

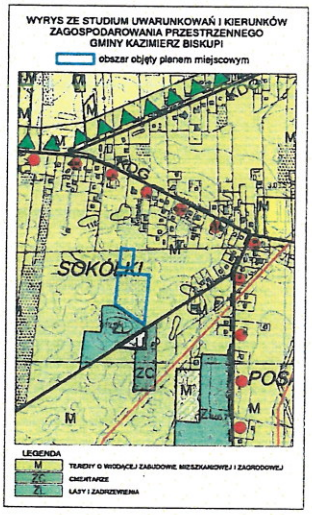
§ 27. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Arkadiusz Mielcarek





OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJACE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- SN 15kV — NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15kV WRAZ Z PASEM OCHRONNYM LINII
- GRANICA 150 - METROWEJ STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTRZA
- GRANICA 50 - METROWEJ STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTRZA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SOKÓŁKI, GM. KAZIMIERZ BISKUPI
RYSUNEK PLANU **SKALA 1:1000**

ZAŁĄCZNIK NR 1

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR III/16/2018 RADY GMINY KAZIMIERZ BISKUPI Z DNIA 27 GRUDNIA 2018 R.

Przewodniczący Rady Gminy
Arkadiusz Mielcarek
(386)

Załącznik nr 2
do uchwały Nr III/16/2018 Rady Gminy Kazimierz Biskupi
z dnia z dnia 27 grudnia 2018 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sokółki, gm. Kazimierz Biskupi.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945) Rada Gminy Kazimierz Biskupi rozstrzyga co następuje:

Po zapoznaniu się z informacją Wójta Gminy Kazimierz Biskupi o braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Sokółki, w związku z wyłożeniem planu do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy
Arkadiusz Mielcarek (386)

Załącznik nr 3
do uchwały Nr III/16/2018 Rady Gminy Kazimierz Biskupi
z dnia z dnia 27 grudnia 2018 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sokółki, gm. Kazimierz Biskupi.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 roku poz. 1945), Rada Gminy Kazimierz Biskupi rozstrzyga co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, realizowane będą w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 ze zm.) oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1152 ze zm.).
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, stanowią inwestycje w zakresie rozbudowy gminnej infrastruktury technicznej dla zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej dotyczące rozbudowy i modernizacji gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacji sanitarnej realizowane będą terenów sukcesywnie, a terminy realizacji poszczególnych etapów uzależnione będą od potrzeb i możliwości finansowych Gminy Kazimierz Biskupi.
4. W zakresie infrastruktury drogowej plan nie wyznacza nowych odcinków dróg gminnych stanowiących drogi publiczne w rozumieniu ustawy o drogach publicznych.
5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg gminnych należących do zadań własnych gminy, odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 ze zm.), poprzez:
   a) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy z dochodów własnych gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi,
   b) współfinansowanie przy udziale środków zewnętrznych w ramach, m.in.:
      - dotacji z funduszu Unii Europejskiej,
      - dotacji samorządu województwa,
      - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
      - z kredytów i pożyczek bankowych,
      - z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
      - innych środków zewnętrznych.
6. Zadania przyjęte do realizacji w poszczególnych latach, realizowane będą zgodnie z Wieloletnimi Prognozami Finansowymi Gminy Kazimierz Biskupi oraz corocznie podejmowanymi uchwałami budżetowymi.
7. Infrastruktura techniczna w zakresie rozbudowy sieci służących do przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła dla zaopatrzenia odbiorców realizowana będzie przez przedsiębiorstwa energetyczne zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz.U. z 2018r. poz. 775 ze zm.) i nie będzie obciążały budżetu gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Arkadiusz Mielcarek
(386)

UZASADNIENIE
do uchwały Nr III/16/2018 Rady Gminy Kazimierz Biskupi
z dnia 27 grudnia 2018 roku

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sokółki, gm. Kazimierz Biskupi**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sokółki, gm. Kazimierz Biskupi, będących przedmiotem uchwały, przystąpiono w związku z uchwałą Nr LIV/443/18 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 22 lutego 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sokółki, gm. Kazimierz Biskupi.

Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobu zagospodarowania i zasad zabudowy zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z art. 27 (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945).

Obszar opracowania obejmuje wybrane tereny położone w obrębie geodezyjnym Sokółki stanowiące działki nr ewidencyjny 179/33, 179/34, 179/35, 179/39 i 679 i przedstawiony został w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Powierzchnia obszaru objętego planem łącznie wynosi ok. 1,50 ha (14973 m2). Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami określonymi w załącznikach graficznych do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.

Obszar objęty opracowaniem planu dotyczy terenów posiadających plan miejscowy, obowiązujący do czasu uchwalenia i wejścia w życie obecnego planu. Jest to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze gm. Kazimierz Biskupi, uchwalony uchwałą Rady Gminy Kazimierz Biskupi nr XXV/237/2000 z dnia 26 października 2000 r. Tereny objęte obecnym planem przeznaczone były w planie dotychczasowym na cele rolnicze (jako RL – tereny upraw polowych).

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wejście w życie planu miejscowego obecnie uchwalanego spowoduje utratę mocy obowiązującej planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do terenów objętych obecną uchwałą.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sokółki uzasadnia konieczność określenia przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania z dostosowaniem do aktualnych potrzeb oraz przepisów obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Procedura sporządzenia planu obejmowała wszystkie etapy wymagane w związku z przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

- obwieszczenia, ogłoszenie w prasie miejscowej i na stronie internetowej gminy oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego i wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- zawiadomienie na piśmie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzenie projektu planu wraz z uzasadnieniem,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko,
- sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu,
- wystąpienie ws. opinii i uzgodnień do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko przez przewidziane ustawami organy i instytucje,
- wprowadzenie korekt wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie publicznej dyskusji, poprzedzone podaniem informacji do publicznej wiadomości poprzez wymagane komunikaty i ogłoszenia,

- przekazanie Radzie Gminy Kazimierz Biskupi do uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci projektu uchwały wraz z załącznikami i uzasadnieniem do uchwały.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2081), w ramach procedury sporządzenia planu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zapewniając w ten sposób udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu. Wraz z projektem planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, którą udostępniono do publicznego wglądu, dając możliwość wnoszenia uwag i wniosków do dokumentu.

Przeznaczenie terenów objętych uchwalanym planem miejscowym dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i oznaczone zostało symbolem MN.

Tereny te przylegają do wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych ustalonych wcześniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXV/237/2000 z dnia 26 października 2000 r.). Tereny objęte obecnym planem przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowią kontynuację funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występującej w sąsiedztwie i zrealizowanej w oparciu o plan miejscowy z 2000 r.

Przeznaczenie terenów w obecnym planie jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kazimierz Biskupi.

Tereny objęte planem znajduje się poza granicami obszarów Natura 2000 a także poza innymi terenami objętymi ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Najbliżej położony obszar Natura 2000 ochrony siedlisk Puszcza Bieniszewska PLH300011 położony jest w odległości ok. 1,4 km na północ od obszaru objętego planem.

Sporządzona w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że uchwalenie planu i jego realizacja nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na obszary Natura 2000, nie zachodzą więc przesłanki, o których mowa w art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.), uniemożliwiające uchwalenie planu. Realizacja ustaleń miejscowego planu nie będzie miała wpływu na cele, integralność i spójność obszarów chronionych.

W obszarze objętym planem nie występują rezerwaty i pomniki przyrody.

Dla terenu województwa wielkopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego, nie wprowadzono jego rekomendacji i wniosków do planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

Na obszarze objętym planem nie występują lasy ani chronione grunty rolne.

W granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, jak również nie stwierdzono występowania rozpoznanych reliktów archeologicznych.

W obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazy priorytetowe, ani inne tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Tereny położone są poza głównymi zbiornikami wód podziemnych.

Miejsce ani przedmiot planu nie dotyczą lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, ani terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Tereny objęte niniejszym planem położone są poza obszarami udokumentowanych złóż węgla brunatnego oraz innych kopalin.

W pobliżu terenu objętego planem (w odległości mniejszej niż 40 m liczonej od osi linii), nie przebiegają linie elektroenergetyczne najwyższych napięć, czyli o napięciu co najmniej 220 kV.

Dla terenów objętych planem nie została podjęta, na podst. art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1398), uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 w/w ustawy.

Wszystkie tereny objęte planem stanowią własność osób prywatnych. Przeważają tu głównie gleby

o niskiej klasie bonitacyjnej kl. RV i RVI, PsV w mniejszym fragmencie kl. RIVb.

Cały teren otaczający obszar objęty obecnym planem miejscowym posiada miejscowy plan zagospodarowani przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Gminy Kazimierz Biskupi nr XXV/237/2000 z dnia 26 października 2000 r., zatem, poza obecnym faktycznym użytkowaniem, przeznaczenie terenów sąsiednich wynika z obowiązującego na tym terenie planu miejscowego.

Gmina Kazimierz Biskupi jest gminą dobrze wyposażoną w infrastrukturę techniczną i infrastrukturę społeczną a obszar objęty planem posiada dogodny do nich dostęp.

Tereny objęte planem posiadają dostęp do publicznej drogi gminnej poprzez wyznaczone geodezyjnie drogi wewnętrzne o przebiegu ustalonym w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Droga wewnętrzna (ul. Kossaka) obsługująca teren przyległych do niej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łączy się z ul. Matejki stanowiącą publiczną drogę gminną. Ulica Kossaka stanowiąca własność Gminy Kazimierz Biskupi, jest drogą dostępną dla wszystkich użytkowników. W pasie drogowym ul. Kossaka przebiega gminna sieć wodociągowa i gminna sieć kanalizacji sanitarnej. Sieci te kończą się na wysokości obecnej zabudowy, zatem dla przyłączenia nowej zabudowy mieszkaniowej, wymagać będą dalszej rozbudowy.

Przez teren objęty planem w jego skrajnej północnej części przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV.

Tereny objęte planem obecnie stanowią niezabudowane grunty rolne. Od strony północnej sąsiedztwo stanowią działki budowlane w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, stopniowo zabudowywane, od strony zachodniej i wschodniej występują niezabudowane grunty rolne, a od strony południowej las.

Za lasem, po przeciwnej stronie drogi gminnej (ul. Św. Alberta), znajduje się teren czynnego cmentarza. Cmentarz ujęty jest także w Studium Gminy Kazimierz Biskupi.

Część obszaru objętego obecnym planem miejscowym znajduje się strefach ochrony sanitarnej cmentarza: 150 – metrowej i 50 – metrowej, wynikających z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. z 1959 r. nr 52 poz. 315). W strefie 150 - metrowej ochrony sanitarnej nie można lokalizować studni służących do czerpania wody do picia oraz do celów gospodarczych, a wszystkie budynki korzystające z wody muszą być podłączone do sieci wodociągowej, dodatkowo w strefie 50 – metrowej obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów mieszkalnych oraz usług związanych z gastronomią i handlem artykułami żywnościowymi, a także zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe.

Ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą dopuszczalnej odległości budynków od granicy pasa drogowego dróg istniejących lub dróg ustalonych w planie miejscowym z 2000 r., uchwała Rady Gminy Kazimierz Biskupi nr XXV/237/2000.

W rysunku planu nie określano linii zabudowy od strony sąsiedniego lasu, ponieważ wymagane odległości budynków od granicy lasu określają przepisy odrębne, w szczególności mają tu zastosowanie przepisy § 271 ust. 8 i 8a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.), wydane na podstawie dyspozycji ustawy dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane, oraz przepisy i normy z zakresu ochrony pożarowej.

Tereny przeznaczone w planie na cele nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowane są poza cięgiem oddziaływania dróg o zwiększonym natężeniu ruchu, nie przylegają do dróg krajowych, wojewódzkich czy dróg powiatowych.

Na terenach zabudowy jednorodzinnej, które stanowi podstawowe przeznaczenie terenu, dopuszczono usługi nieuciążliwe w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym. Powierzchnia całkowita wydzielonego lokalu użytkowego nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku, co zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.), powoduje że budynek taki nadal pozostaje budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Zapis planu doprecyzowuje dopuszczone planem przeznaczenie lokalu użytkowego na cele usług nieuciążliwych. Ma to zapobiec przeznaczaniu lokali użytkowych na inne cele, ponieważ w przepisach odrębnych pojecie lokalu użytkowego jest dla potrzeb niniejszego planu zbyt ogólne. Dopuszczony rodzaj usług w lokalu użytkowym to usługi nieuciążliwe, które zdefiniowane zostały w planie jako 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.

Analiza skutków finansowych uchwalenia i wejścia planu miejscowego w życie, wykonana w ramach opracowania p.t.: „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego" wykazała, że wykazała, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów objętych niniejszą uchwałą, może mieć skutek dodatni po stronie dochodów Gminy Kazimierz Biskupi, jednak skutek ten wystąpi przede wszystkim w ujęciu perspektywicznym. Zagospodarowanie nowych działek budowlanych spowoduje stopniowo wzrastające coroczne wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Skutek dodatni dla dochodów Gminy daje także możliwość poboru opłaty planistycznej, ponieważ w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrośnie, warunkiem jest jednak zbycie nieruchomości przez jej właściciela w ciągu 5 lat od wejścia planu w życie. Wzrost wartości nieruchomości dotyczy wszystkich terenów objętych planem, ponieważ do tej pory stanowiły grunty rolne a w aktualnym planie miejscowym zostały przeznaczone na cele budowlane. Skutki ujemne dla budżetu Gminy wystąpią przede wszystkim po stronie kosztów realizacji zadań własnych Gminy dotyczących rozbudowy sieci gminnej infrastruktury technicznej celem przyłączenia nowych odbiorców.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, realizowane będą w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 ze zm.) oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1152 ze zm.). Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, należeć będzie rozbudowa gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Znaczącą pozycję w szacowanych kosztach rozbudowy infrastruktury stanowi rozbudowa gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, a także sieci wodociągowej. Wodociąg wymaga rozbudowy w pierwszym etapie, zadanie w zakresie rozbudowy gminnej kanalizacji sanitarnej może być zrealizowane sukcesywnie. Do czasu rozbudowy sieci gminnej kanalizacji sanitarnej możliwe jest zastosowanie przez inwestorów indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych ścieków i systematyczny wywóz ścieków do punktu zlewnego przy gminnej oczyszczalni ścieków - jako rozwiązania tymczasowego. Inwestorzy mają także możliwość budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 ze zm.), poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy z dochodów własnych gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi lub współfinansowanie przy udziale środków zewnętrznych.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego (albo jego zmianą) wartość nieruchomości wzrośnie, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość w ciągu 5 lat od wejścia planu w życie, Gminie przysługuje prawo poboru jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

Niniejszy plan ustala 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, zwaną opłatą planistyczną w wysokości 20%. Ustalona stawka procentowa w wysokości 20% dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest stawką stosowaną w większości miejscowych planach zagospodarowani przestrzennego na terenie gminy Kazimierz Biskupi, co uzasadnia jej przyjęcie również w niniejszym planie. Pozyskane środki z tytułu renty planistycznej pomogą częściowo równoważyć koszty realizacji zadań leżących po stronie Gminy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest informacją przygotowaną przed uchwaleniem planu miejscowego o ewentualnych możliwych skutkach finansowych jego uchwalenia. Prognoza ma charakteru wiążącego ani normatywnego, pełni jedynie funkcję analizy ekonomicznej, a wyliczenia w niej zawarte mają charakter hipotetyczny. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie stanowi załącznika do uchwały.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sokółki nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kazimierz Biskupi uchwalonego uchwałą nr VI/76/03 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 12 czerwca 2003 r. oraz z kolejnymi zmianami studium uchwalonymi następującymi uchwałami w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kazimierz Biskupi:

- uchwałą nr XII/74/11 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 21 lipca 2011 roku,
- uchwałą nr XLVIII/48/14 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 28 sierpnia 2014 roku,
- uchwałą nr IX/60/15 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 27 maja 2015 roku,
- uchwałą nr LVIII/472/18 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 24 maja 2018 roku.

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne na gruntach wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.).

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia i opinie. Wniesione uwagi organów zostały rozpatrzone. Uwagi zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu uwzględniono wprowadzając korekty i uzupełnienia do prognozy oddziaływania na środowisko oraz wyjaśniające przyjęte rozwiązania. Zakres wprowadzonych korekt nie powodował konieczności ponawiania procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu. Korekty wprowadzono przed wyłożeniem dokumentu do publicznego wglądu.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) obowiązującymi w trakcie sporządzania planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

W procesie sporządzania planu wzięto pod uwagę ustalenia zawarte w sporządzonej dla potrzeb planu prognozie oddziaływania na środowisko.

W uzasadnieniu do niniejszej uchwały przedstawiono wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy oraz opisowo omówiono sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem specyfiki poszczególnych terenów i miejsca ich położenia.

Podsumowując, sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy w odniesieniu do całego obszaru objętego planem przedstawia się następująco:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
   - wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - uwzględniono poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   - walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy, wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy, gabarytów i cech architektonicznych obiektów;
   - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, zapewniono ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, pod zabudowę przeznaczone są grunty o nie objęte ochroną, grunty leśne nie występują;
   - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wymagały określenia – na obszarze objętym planem nie występują;
   - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – uwzględniono poprzez ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

- walory ekonomiczne przestrzeni - uwzględniono poprzez przeznaczenia do zainwestowania terenów skomunikowanych, z możliwością wyposażenia w niezbędna infrastrukturę techniczną oraz z uwzględnieniem wniosków z prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- prawo własności – uwzględniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenów mając na uwadze stan prawny i własność gruntów;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez zapewnienie realizacji zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy oraz lokalnej społeczności występujących na obszarze planu;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - uwzględniono poprzez ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – uwzględniono poprzez zastosowanie przepisów art. 17 pkt. 1, 9, 11, 12, 13 oraz art. 18 ustawy;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – uwzględniono poprzez przeprowadzenie procedury sporządzenia planu zgodnie z wymogami art. 17 ustawy.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
   - ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Kazimierz Biskupi ważył interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, co znalazło swoje odbicie w ustaleniach planu;
   - analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne uwzględniono sporządzając dla potrzeb planu prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu i wykorzystując wnioski z przeprowadzonych analiz w projekcie dokumentu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczących uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy:
   - kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – uwzględniono poprzez przeznaczenie do nowej zabudowy terenów o odpowiedniej dostępności komunikacyjnej, w sąsiedztwie zabudowy istniejącej jako jej uzupełnienia lub kontynuacji;
   - lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nową zabudowę mieszkaniową zlokalizowano w bliskim sąsiedztwie drogi publicznej gdzie istnieje możliwość zapewnienia transportu publicznego, dowóz dzieci do szkoły zapewnia Gmina;
   - zapewniania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – plan bazuje na wcześniej wyznaczonym układzie komunikacyjnym, ustalenia planu i rozwiązania przestrzenne, w tym szerokość pada drogowego przyległych dróg nie ograniczą możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
   - dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy 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 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – uwzględniono poprzez przeznaczenie do nowej zabudowy terenów w istniejących jednostkach osadniczych, przede wszystkim na terenach o już wykształconej lub kształtującej się czytelnej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, częściowo zainwestowanych, w sąsiedztwie zabudowy istniejącej jako jej

uzupełnienia lub kontynuacji, z dostępem do sieci drogowej dróg publicznych, sieci infrastruktury technicznej wraz z możliwością ich rozbudowy.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Kazimierzu Biskupim w dniach od 31.10.2018 r. do 30.11.2018 r., zapewniając wszystkim zainteresowanym możliwość zapoznania sie z projektem oraz składania uwag i wniosków. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została zorganizowana w dniu 26.11.2018 r. Termin na wnoszenie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko upłynął dnia 14.12.2018r. O terminie wyłożenia planu, publicznej dyskusji oraz możliwości i terminie składania uwag powiadomiono poprzez obwieszczenie i komunikaty.

W związku z wyłożeniem planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi nie zachodzi więc konieczność rozstrzygnięcia co do sposobu rozpatrzenia uwag.

Niniejszy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uchwałą Rady Gminy Kazimierz Biskupi nr XXV/213/16 z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kazimierz Biskupi.

Wobec powyższego podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sokółki, gm. Kazimierz Biskupi, należy uznać za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy
Arkadiusz Mielcarek
(386)