UCHWAŁA NR LVII/502/2022

RADY GMINY KAZIMIERZ BISKUPI

z dnia 26 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach: Anielewo, Bochlewo, Jóźwin Kolonia, Komorowo, Nieświastów, 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 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Rady Gminy Kazimierz Biskupi nr XLIV/395/2021 z dnia 23 września 2021 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębach: Anielewo, Bochlewo, Jóźwin Kolonia, Komorowo, Nieświastów 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 obejmujący wybrane tereny położone w obrębach: Anielewo, Bochlewo, Jóźwin Kolonia, Komorowo, Nieświastów, 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 rysunki planu przedstawione w załącznikach numer 1 do 15 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego uchwałą określone są na załącznikach graficznych numer od 1 do 15 uchwały.

§ 2. Integralną część uchwały stanowią następujące załączniki:

1) rysunki planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki do uchwały numer od 1 do 15, w tym: tereny w obrębie Anielewo na załącznikach nr 1, 2, 3, tereny w obrębie Bochlewo na załączniku nr 4, tereny w obrębie Jóźwin Kolonia na załącznikach nr 5, 6, 7, 8, 9, tereny w obrębie Komorowo na załącznikach nr 10, 11 oraz tereny w obrębie Nieświastów na załącznikach nr 12, 13, 14, 15;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 16 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 17 do uchwały;

4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 18 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;

5) liczby określające wymiar w metrach umieszczone przy liniach wymiarowych;

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

1) napowietrzne linie elektroenergetyczne sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia wraz pasem ochronnym linii;

2) oznaczenia informacyjne dotyczące terenów poza granicami obszaru objętego planem;

3) oznaczenia wynikające z treści mapy zasadniczej.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszaru 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, 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 dopuszczalnym lub uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które będą uzupełniać lub wzbogacać 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, w tym również dach kopertowy, 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) 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;

15) budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek zdefiniowany w przepisach art. 3 pkt 2a ustawy – Prawo budowlane.

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

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

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;

3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;

4) **KD-D** - tereny dróg publicznych klasy D - droga dojazdowa.

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 **§ 13** ustaleń planu.

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

5. W odniesieniu do budynków istniejących nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu dotyczą ich ewentualnej rozbudowy, natomiast przebudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania może być realizowana zgodnie z obecnym usytuowaniem budynku.

6. Przed nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszczalne jest wysunięcie na odległość nie większą niż 2 m takich elementów budynku jak podesty, pochylnie, schody wejściowe, tarasy, balkony, zadaszenia, okapy, gzymsy, wykusze i elementy wystroju architektonicznego elewacji.

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

8. W przypadku robót budowlanych związanych wyłącznie ze zmianą sposobu użytkowania budynków istniejących, dopuszcza się zachowanie istniejącego kształtu dachu.

9. 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.

10. Na poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej celu publicznego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu.

11. Maksymalna wysokość zabudowy dopuszczona ustaleniami planu nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, o której mowa w ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

12. Obiekty budowlane, który ze względu na wysokość mogą stanowić przeszkodę lotniczą, należy projektować i realizować zgodnie z przepisami ustawy Prawo lotnicze oraz odpowiednimi przepisami wykonawczymi, zgłaszanie obiektu jako przeszkody lotniczej zgodnie z przepisami rozporządzenia wydanego na podstawie delegacji ww. ustawy.

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) Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone działek budowlanych należy urządzić jako teren biologicznie czynny, przede wszystkim zagospodarować zielenią w sposób zapewniający naturalną retencję wód.

4) Sposób zagospodarowania i użytkowania terenu oraz eksploatacji obiektów i urządzeń nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo - wodnego. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu ustala się nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz ujęcia i zagospodarowania ścieków odpowiednio do wymagań przepisów odrębnych i zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

5) Zabrania się wprowadzania bezpośrednio do wód lub do ziemi ścieków niespełniających warunków określonych przepisami ustawy Prawo wodne i obowiązujących w tym zakresie przepisów wykonawczych.

6) Przy gospodarowaniu wodami i korzystaniu z wód, kierując się koniecznością zapewnienia osiągnięcia celów środowiskowych na obszarze dorzecza Odry, należy stosować przepisy ustawy Prawo wodne oraz przepisy aktów wykonawczych wydanych na podstawie delegacji tej ustawy.

7) Jeżeli w trakcie realizacji inwestycji lub prowadzonych robót ziemnych dojdzie do uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych, np. rowy czy sieć drenarska, wymagana jest ich naprawa, odbudowa lub przebudowa celem przewrócenia prawidłowego funkcjonowania.

8) Dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne.

9) Dla ochrony drzew i krzewów należy stosować przepisy ustawy o ochronie przyrody.

10) Na terenach użytkowanych rolniczo w sposobie prowadzenia gospodarki rolnej należy zapewnić ochronę wód, gleby i ziemi poprzez przestrzeganie zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w tym w ustawie o nawozach i nawożeniu.

11) Na terenach położonych w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego w Powidzu utworzonego uchwałą nr XVI/442/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 21 marca 2016 r.:

- należy stosować przepisy ww. uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego wraz z dalszymi ustaleniami planu, w szczególności zawartymi w rozdziale **10** p.t. „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy" oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska;

- w granicach obszaru ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego w Powidzu, w wyodrębnionej strefie zewnętrznej znajdują się tereny objęte planem: w obrębie Anielewo przedstawione na załącznikach nr 2 i 3, w obrębie Bochlewo przedstawione na załączniku nr 4, w obrębie Nieświastów przedstawione na załącznikach nr 12, 13 i 14, a w wyodrębnionej strefie wewnętrznej - teren objęty planem w obrębie Anielewo przedstawiony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;

- na terenach położonych w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego w Powidzu zabrania się lokalizowania nowych obiektów, których działalność może zwiększyć poziom hałasu w środowisku, a także ich rozbudowy i nadbudowy

- zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej należy zapewnić poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, zgodnie z przepisami ww. uchwały nr XVI/442/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 21 marca 2016 r.

- na terenach położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dopuszczona niniejszym planem zabudowa usługowa, jako funkcja uzupełniająca, nie dotyczy możliwości lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

12) Dopuszczalny poziomy hałasu, w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, na terenach objętych planem oznaczonych symbolem **MN** należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach oznaczonych symbolem **MN/U** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, na terenach oznaczonych symbolem **RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

13) Na terenach przyległych do dróg publicznych, w przypadku lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości tej drogi, takich jak hałas, drgania, wibracje, należy stosować dostępne środki techniczne zmniejszające uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych, bądź zwiększające odporność budynku na te uciążliwości.

§ 8. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

1) W zakresie gospodarowania odpadami należy stosować przepisy ustawy o odpadach, ustawy Prawo ochrony środowiska oraz przepisy gminne.

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

3) Na obszarze objętym planem zabrania się składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustalonego planem zakazu lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonego w **§7** pkt 2 uchwały.

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 pkt 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. 1. Obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach terenu górniczego Pątnów, poza granicami złoża węgla brunatnego Pątnów III, inwestycje na tym terenie należy realizować zgodnie z przepisami prawa i pozostałymi ustaleniami planu, dodatkowych wymagań szczególnych nie ustala się.

2. 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 objętych planem nie wskazuje się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z tego względu nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

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

§ 13. Ustala się następujące zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić poprzez drogi publiczne gminne i powiatowe powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym, poprzez drogi wewnętrzne przyległe do obszaru objętego planem oraz poprzez dojazdy i dojścia w granicach terenów.

2) Lokalizowanie na terenach położonych przy drogach publicznych obiektów i urządzeń naziemnych, nie może powodować utrudnień bądź zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego poprzez np. ograniczenie widoczności, utrudnianie czytelności informacji drogowskazowej, wywoływanie efektu olśnienia, a w sposobie zagospodarowania terenu w sąsiedztwie skrzyżowań i zjazdów należy uwzględniać trójkąt widoczności.

3) Ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy służące kształtowaniu ładu przestrzennego, nie wykluczają stosowania przypisów ustawy o drogach publicznych dotyczących warunków sytuowania przy drogach urządzeń i obiektów budowlanych.

4) Zjazdy z dróg publicznych należy realizować zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

5) W sposobie zagospodarowania terenów i ich obsługi komunikacyjnej należy uwzględnić wymagania przepisów w zakresie dróg pożarowych.

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

7) Miejsca do parkowania w postaci stanowisk postojowych, liczonych łącznie z miejscami garażowymi, należy zapewnić w granicach działki własnej w liczbie odpowiedniej do potrzeb i przeznaczenia terenu przy zachowaniu następujących wskaźników i warunków ich realizacji:

a) na terenach określonych symbolem przeznaczenia **MN, MN/U, RM** w liczbie co najmniej 1 miejsce na jedno mieszkanie oraz co najmniej 1 miejsce na każde 50 m2 powierzchni użytkowej usług, jeżeli na działce dodatkowo wystąpi funkcja usługowa dopuszczona planem;

b) w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich wyznaczania należy stosować przepisy odrębne.

§ 14. 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 ich przebudowę, rozbudowę, lub rozbiórkę zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) Zaopatrzenie odbiorców w wodę ustala się z gminnej sieci wodociągowej

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

§ 16. 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 spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych.

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

5) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy przewidywać poprzez otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania opadów atmosferycznych, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w punkcie 6..

6) Na obszarach nieujętych w systemy kanalizacji otwartej lub zamkniętej, a także w przypadku budynków niskich, w zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych należy stosować rozwiązania indywidualnie, np. poprzez odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych, do zbiorników retencyjnych i innych urządzeń do retencjonowania wody, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

7) Przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych należy stosować przepisy ustawy Prawo wodne oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy wykonawcze.

§ 17. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w energię elektryczną i energię cieplną:

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się 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 można przewidywać w granicach terenów objętych planem jako funkcję uzupełniającą, jeśli pozostałe ustalenia planu nie wykluczają takiej możliwości. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest konieczne zachowanie linii zabudowy ustalonych w planie, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych.

3) W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną należy stosować indywidualne źródła energii 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.

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

5) W zakresie pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii na terenach, gdzie plan przewiduje możliwość lokalizacji budynków, nie wyklucza się lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii.

§ 18. 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, z uwzględnieniem przepisów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych

§ 19. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz:

1) Dopuszcza się budowę sieci gazowych średniego ciśnienia oraz gazowej sieci rozdzielczej dla zaopatrzenie odbiorców na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2) Lokalizację nowoprojektowanych stacji gazowych można przewidywać w granicach terenów objętych planem jako funkcję uzupełniającą, jeśli pozostałe ustalenia planu i przepisy odrębne nie wykluczają takiej możliwości.

3) Dla gazociągów należy przewidzieć strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 20. Na terenach położonych w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego w Powidzu utworzonego uchwałą nr XVI/442/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 21 marca 2016 r., obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, wynikające w ww. uchwały Sejmiku ustalone dla strefy zewnętrznej i strefy wewnętrznej wyznaczonej ze względu na przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, na podstawie przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska:

1) Na terenach objętych planem położonych w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego w Powidzu, w wyodrębnionych strefach wewnętrznej i zewnętrznej, obowiązują następujące warunki, zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu, użytkowaniu i zabudowie terenów wynikające z ww. uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego:

   a) w strefie zewnętrznej wyznaczonej ze względu na przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych dla terenów szpitali, domów opieki społecznej oraz terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zabrania się:

      - budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a także ich rozbudowy i nadbudowy,
      - zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na cele szpitali, domów opieki
      - społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
      - tworzenia stref ochronnych „A" uzdrowisk,
      - lokalizowania nowych obiektów, których działalność może zwiększyć poziom hałasu w środowisku, a także ich rozbudowy i nadbudowy,

   b) w strefie wewnętrznej wyznaczonej ze względu na przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych dla terenów dla terenów, o których mowa w pkt 1 (szpitali, domów opieki społecznej oraz terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży) oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i terenów mieszkaniowo-usługowych, obowiązują zakazy jak strefie zewnętrznej, natomiast lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

2) W obszarze ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego w Powidzu przy zabudowie terenów obowiązują następujące wymagania techniczne dotyczące budynków wynikające z ww. uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego,:

   a) w strefie zewnętrznej – zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej;

   b) w strefie wewnętrznej – zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (przede wszystkim poprzez zapewnienie stolarki okiennej o właściwej izolacyjności akustycznej w zależności od oceny wielkości przekroczenia);

      przy czym ilekroć w uchwale Sejmiku jest mowa o:

      - odpowiedniej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych – rozumie się przez to izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej, z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej;
      - właściwym klimacie akustycznym w budynkach – rozumie się przez to poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

§ 21. Ustala się następujące warunki, zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wzdłuż tras przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia.

1) Szerokość pasa ochronnego terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia mierzona od skrajnych przewodów linii w rzucie poziomym, wynosi odpowiednio: po 5 m w każdym kierunku dla linii średniego napięcia SN 15 kV, po 3 m w każdym kierunku dla linii niskiego napięcia nn 0,4 kV;

2) W pasie ochronnym napowietrznych linii elektroenergetycznych:

   a) planowanie i wykonywanie robót budowlanych ograniczone jest przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy;

   b) warunki lokalizacji obiektów budowlanych powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach branżowych dotyczących projektowania napowietrznych linii elektroenergetycznych;

   c) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej;

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

4) Istniejące sieci elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości obiektów zgodnie z przepisami i obowiązującymi normami.

5) W stosunku do istniejących podziemnych elektroenergetycznych linii kablowych sieci niskiego napięcia 0,4 kV obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni (z wyjątkiem zieleni niskiej) w odległości 1,5 m od osi linii.

6) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących linii elektroenergetycznych pod warunkiem, że szerokość pasa ochronnego terenu nie ulegnie zwiększeniu.

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

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

§ 22. 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

§ 23. Na terenach oznaczonym symbolem **MN**, obejmującym tereny **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN,** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające: usługi nieuciążliwe w wydzielonym lokalu użytkowym, infrastruktura techniczna, dojazdy i dojścia.

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

1) na terenach oznaczonych symbolem **MN** można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze, garażowe oraz obiekty i urządzenia towarzyszące służące ustalonemu planem przeznaczeniu terenu;

2) budynki gospodarcze i garażowe można realizować jako samodzielne lub jako powiązane ze sobą albo z budynkiem mieszkalnym;

3) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielony lokal użytkowy przeznaczony na cele usług nieuciążliwych zajmujący do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

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

   a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - 0,02 / 0,50,

   b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,30,

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

   d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 9,50 m dla dachu spadowego i 4,5 m dla dachu płaskiego, z uwzględnieniem ustaleń pkt 5 lit a,

   e) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i garażowego - 7,50 m dla dachu spadowego i 4,5 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,

5) dachy budynków należy kształtować w następujący sposób:

   a) dla budynku mieszkalnego - dachy bryły głównej budynku dwuspadowe lub wielospadowe o spadku głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie na części budynku o wysokości do 4,5 m oraz zadaszenia dowolne takich części budynku jak: lukarny, wykusze, ogrody zimowe, tarasy

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

   b) główną kalenicę dachów spadowych należy sytuować równoległe lub prostopadle do frontowej granicy działki budowlanej, albo do jednej z granic bocznych;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu ustaleń §6 pkt 5 w odniesieniu do budynków istniejących;

7) budynku gospodarcze i garażowe można sytuować ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

8) minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób realizacji należy przyjmować zgodnie z ustaleniami §13 pkt 7;

9) na terenach **1MN, 8MN** położonych w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego w Powidzu należy stosować się do ustaleń zawartych w §7 pkt 11 i w §20.

Rozdział 13.
MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej

§ 25. Na terenach oznaczonym symbolem **MN/U**, obejmującym tereny **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U,** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych, infrastruktura techniczna, dojazdy i dojścia.

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

1) na terenach oznaczonych symbolem **MN/U** można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne jednorodzinne z wydzielonym lokalem użytkowym, budynki usługowe, budynki gospodarcze, garażowe, lub budynki o funkcji łączonej oraz obiekty i urządzenia towarzyszące służące ustalonemu planem przeznaczeniu terenu;

2) na działce dopuszcza się budynek usługowy wolnostojący lub połączony z budynkiem mieszkalnym, przeznaczony na cele usług nieuciążliwych wyłącznie jako uzupełniający funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pod warunkiem, że powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji usługowej na działce nie będzie przekraczać 40% powierzchni całkowitej zabudowy o funkcji mieszkaniowej;

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

   a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - 0,02 / 0,50

   b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,30

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

   d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego i usługowego lub o funkcji połączonej zawierającej część mieszkalną i usługową - 9,50 m dla dachu spadowego i 4,5 m dla dachu płaskiego, z uwzględnieniem ustaleń pkt 4 lit a

   e) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i garażowego - 7,50 m dla dachu spadowego i 4,5 m dla dachu płaskiego

   f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego i usługowego lub o funkcji połączonej - 2

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

4) dachy budynków należy kształtować w następujący sposób:

   b) dla budynku mieszkalnego i usługowego lub budynku o funkcji połączonej zawierającej część mieszkalną i usługową - dachy bryły głównej budynku dwuspadowe lub wielospadowe o spadku głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie na części budynku o wysokości do 4,5 m oraz zadaszenia dowolne takich części budynku jak: lukarny, wykusze, ogrody zimowe, tarasy;

   c) dla budynku gospodarczego i garażowego – dachy bryły głównej budynku dwuspadowe lub wielospadowe o spadku głównych połaci dachowych do 45 stopni, lub dachy płaskie;

   d) główną kalenicę dachów spadowych należy sytuować równoległe lub prostopadle do frontowej granicy działki budowlanej, albo do jednej z granic bocznych;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu ustaleń §6 pkt 5 w odniesieniu do budynków istniejących;

6) budynki gospodarcze i garażowe można sytuować ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

7) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób realizacji należy przyjmować zgodnie z ustaleniami §13 pkt 7;

8) na terenach **1MN/U, 8MN/U**, położonych w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego w Powidzu należy stosować się do ustaleń zawartych w §7 pkt 11 i w §20.

Rozdział 14.
RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych

§ 27. Na terenach oznaczonym symbolem **RM,** obejmującym tereny **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM,** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,

- przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające: infrastruktura techniczna, dojazdy i dojścia do gruntów rolnych.

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

1) na terenach zabudowy zagrodowej można lokalizować budynki mieszkalne oraz budynki obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej i wchodzące w skład gospodarstwa rolnego;

2) budynki na działce można realizować jako samodzielne lub jako powiązane ze sobą;

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

   a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny 0,02 / 0,50

   b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,30

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

d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 9,50 m w przypadku dachu spadowego i 6,50 m dla dachu płaskiego, z uwzględnieniem ustaleń pkt 4 lit a,

e) maksymalna wysokość budynków innych niż mieszkalne - 9,50 m w przypadku dachu spadowego i 6,50 m dla dachu płaskiego,

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego - 2

g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków innych niż mieszkalne - 1 plus dopuszczalne poddasze

4) dachy budynków należy kształtować w następujący sposób:

a) dla budynku mieszkalnego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadku głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie w przypadku budynku lub jego części o wysokości do 6,50 m oraz zadaszenia dowolne takich części budynku jak: lukarny, wykusze, ogrody zimowe, tarasy;

b) dla budynków innych niż mieszkalne – dachy spadowe (dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe) o spadku głównych połaci dachowych do 45 stopni, lub dachy płaskie;

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

5) nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu ustaleń §6 pkt 5 w odniesieniu do budynków istniejących;

6) budynki można sytuować ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

7) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób realizacji należy przyjmować zgodnie z ustaleniami §13 pkt 7;

8) na terenach **1RM, 2RM, 5RM,** położonych w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego w Powidzu należy stosować się do ustaleń zawartych w §7 pkt 11 i w §20;

9) na terenach **RM** dopuszczalne jest lokalizowanie infrastruktury technicznej związanej z gospodarką rolną oraz infrastruktury technicznej celu publicznego;

10) dopuszczalna lokalizacja infrastruktury technicznej na terenach **RM**, nie obejmuje inwestycji, których realizacja wymagałby zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne kl. III na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 14.
KD-D - teren dróg publicznych klasy D – droga dojazdowa

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolem **KD-D,** obejmującym tereny **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- teren dróg publicznych klasy D - droga dojazdowa - poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej.

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KD-D** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu dla potrzeb przyległej drogi publicznej - droga gminna klasy dojazdowej D, pod poszerzenie pasa drogowego drogi istniejącej oraz dla potrzeb infrastruktury technicznej;

2) szerokość terenu przeznaczonego na poszerzenie pasa drogowego należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu oraz w powiązaniu z istniejącymi podziałami geodezyjnymi;

3) wymagania techniczne i użytkowe drogi zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

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

§ 31. 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 następującej wysokości:

1) **dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MN, MN/U, RM** w wysokości 20%;

2) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KD-D** w wysokości 0%.

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

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

Przewodniczący

Rady Gminy Kazimierz Biskupi

Załącznik nr 16 do uchwały Nr LVII/502/2022

Rady Gminy Kazimierz Biskupi

z dnia 26 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębach: Anielewo, Bochlewo, Jóźwin Kolonia, Komorowo, Nieświastów, 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 2022 r., poz. 503) 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 Wieruszew, gm. Kazimierz Biskupi, nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 17 do uchwały Nr LVII/502/2022

Rady Gminy Kazimierz Biskupi

z dnia 26 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębach: Anielewo, Bochlewo, Jóźwin Kolonia, Komorowo, Nieświastów, 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 2022 roku poz. 503), 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 2022 r. poz. 559 ze zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1672 ze zm.) oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 2028).

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 sukcesywnie w miarę zabudowy nowych terenów, a terminy realizacji uzależnione będą od aktualnych potrzeb i możliwości finansowych Gminy Kazimierz Biskupi.

4.W zakresie infrastruktury drogowej plan miejscowy nie wyznacza nowych odcinków dróg gminnych, o których mowa w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.), natomiast przewiduje poszerzenia pasa drogowego istniejących dróg gminnych na odcinkach przyległych do terenów planowanej nowej zabudowy w miejscach gdzie obecna szerokość pasa drogowego jest niewystarczająca.

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 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.

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR LVII/502/2022

RADY GMINY KAZIMIERZ BISKUPI

z dnia 26 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach: Anielewo, Bochlewo, Jóźwin Kolonia, Komorowo, Nieświastów, gm. Kazimierz Biskupi

Do sporządzenia miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębach: Anielewo, Bochlewo, Jóźwin Kolonia, Komorowo, Nieświastów, gm. Kazimierz Biskupi przystąpiono w związku z uchwałą Rady Gminy Kazimierz Biskupi nr XLIV/395/2021 z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrękach: Anielewo, Bochlewo, Jóźwin Kolonia, Komorowo, Nieświastów, gm. Kazimierz Biskupi.

Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobu zagospodarowania i zasad zabudowy zgodnie z art. 14 ust. l ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503). Obszar opracowania obejmuje wybrane tereny położone w obrębach geodezyjnych: Anielewo, Bochlewo, Jóźwin Kolonia, Komorowo, Nieświastów, przedstawione na załącznikach graficznych nr od 1 do 15 do uchwały, w tym tereny w obrębie Anielewo na załącznikach nr 1, 2, 3, tereny w obrębie Bochlewo na załączniku nr 4, tereny w obrębie Jóźwin Kolonia na załącznikach nr 5, 6, 7, 8, 9, tereny w obrębie Komorowo na załącznikach nr 10, 11 oraz tereny w obrębie Nieświastów na załącznikach nr 12, 13, 14, 15.

Powierzchnia obszaru objętego planem łącznie zajmuje ok. 7 ha.

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.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego obecną uchwałą uzasadnia konieczność określenia przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania celu w umożliwienia inwestorom realizacji nowych inwestycji w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z dopuszczaniem usług oraz zabudowy zagrodowej. Podjęcie uchwały wywołane zostało wnioskami złożonymi przez właścicieli gruntów.

Obszar objęty planem dotyczy terenów nie posiadających obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzony plan miejscowy przewiduje następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
KD-D - tereny dróg publicznych klasy D - droga dojazdowa (poszerzenie pasa drogowego istniejących dróg gminnych).

Przeznaczenie terenów w planie miejscowym 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. z późniejszymi zmianami. Obszar objęty planem w studium gminy stanowią tereny o wiodącej zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej (istniejące i projektowane) oraz tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z prawem zabudowy.

Odpowiednio do przepisów art. 46 ust. 1 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 2021 r. poz. 2373 ze zm.), 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.

W procesie sporządzania planu wzięto pod uwagę ustalenia zawarte w sporządzonej dla potrzeb planu prognozie oddziaływania na środowisko oraz opinie i uwagi organów właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Wszystkie tereny objęte planem znajdują się poza granicami obszarów Natura 2000 oraz poza innymi obszarami objętymi formami ochrony przyrody o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–4, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916), lub w otulinach form ochrony przyrody.

Najbliższy obszar Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk Puszcza Bieniszewska PLH3000112 znajduje się w odległości ok. 3 do 5,8 km od terenów objętych planem, a najbliżej położony obszar chronionego krajobrazu Powidzko – Bieniaszewski w odległości od 0,18 m do 6 km od terenów objętych planem.

W granicach obszaru objętego planem nie występują rezerwaty ani pomniki przyrody.

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 cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności: pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000, lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, czy pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

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

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.

Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach terenu górniczego Pątnów, na obszarze którego eksploatacja złoża węgla brunatnego w granicach gminy Kazimierz Biskupi została zakończona a teren zrekultywowany.

Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania udokumentowanych złóż kopalin.

Tereny opracowania położone są poza głównymi zbiornikami wód podziemnych.

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.

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.

W pobliżu terenu objętego planem (w odległości mniejszej niż 40 m lub mniejszej niż 70 m od osi linii), nie przebiegają linie elektroenergetyczne najwyższych napięć o napięciu znamionowym odpowiednio

co najmniej 220 kV i 750kV, a w odległości mniejszej niż 65 m lub mniejszej niż 100 m nie występują gazociągi wysokiego ciśnienia o średnicy odpowiednio co najmniej 500 mm lub większej niż 500 mm.

Część obszaru objętego planem położona jest w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego w Powidzu utworzonego uchwałą nr XVI/442/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 21 marca 2016 r. W granicach obszaru ograniczonego użytkowania, w wyodrębnionej strefie zewnętrznej znajdują się tereny objęte planem: w obrębie Anielewo przedstawione na załącznikach nr 2 i 3, w obrębie Bochlewo przedstawione na załączniku nr 4, w obrębie Nieświastów przedstawione na załącznikach nr 12, 13 i 14, a w wyodrębnionej strefie wewnętrznej - teren objęty planem w obrębie Anielewo przedstawiony na załączniku nr 1 do uchwały. W obszarze ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego Powidzu, ze względu na przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, uchwała Sejmiku określa ograniczenia w sposobie korzystania z terenów i wymagania techniczne dotyczące budynków, które w ustaleniach planu także uwzględniono. Położenie w obszarze ograniczonego użytkowania nie wyklucza możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej ani zagrodowej, jednak zabrania lokalizowania nowych obiektów, których działalność może zwiększyć poziom hałasu w środowisku, a także ich rozbudowy i nadbudowy oraz wyklucza możliwość lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, ponadto wiąże się z dodatkowymi wymaganiami w odniesieniu do budynków. W zakresie wymagań technicznych dotyczących budynków obowiązuje zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.), budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości. Do uciążliwości, o których mowa zalicza się m.in. hałas, drgania, wibracje i zanieczyszczenie powietrza. Zatem inwestorzy, w przypadku lokalizowania zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi położonej w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego w Powidzu, ze względu na możliwe przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 21 marca 2016 r. oraz odpowiednio do przepisów techniczno – budowlanych, powinni stosować w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej, przegrody budowlane o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Na terenach objętych planem nie występują obszary ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych.

Przez część terenów objętych planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne należące do Energa – Operator S.A., linie niskiego napięcia nn 0,4 kV (szczególnie wzdłuż dróg gminnych) i linia średniego napięcia SN 15 kV, które powodują częściowe ograniczenia w swobodzie zabudowy działki bezpośrednio pod linią i w sąsiedztwie, wynikające z przepisów odrębnych, co zostało uwzględnione w ustaleniach planu w części tekstowej i graficznej.

Linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć nie występują. Nie występują także sieci gazowe.

Wszystkie tereny objęte planem znajdują się poza granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych dla obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii na podstawie art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powyższe oznacza, że obszar dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych i ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wyznaczony w studium gminy oraz w obowiązujących na terenie gminy Kazimierz Biskupi i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (przewidujących lokalizację elektrowni wiatrowych), występuje poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym i wg. obowiązującego stanu prawnego nie ogranicza możliwości lokalizowania budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projektem planu objęte są tereny które znalazły się w tzw. „strefie 10H" elektrowni wiatrowych (10-krotność wysokości elektrowni wiatrowych), gdzie lokalizacja nowych budynków mieszkalnych lub z funkcją mieszkaniową, została ograniczona przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 724) i według aktualnego stanu prawnego budowa nowych budynków o takim przeznaczeniu możliwa jest wyłącznie w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Z tego względu, aby nie ograniczać właścicielom ich prawa do zabudowy nieruchomości, Rada Gminy Kazimierz Biskupi podjęła niniejszą uchwałę.

Obecny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostaje uchwalony zgodnie z przepisami art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych , które dopuszczają uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (jest to termin do 15.07.2022 r.).

Przeznaczenie terenów przewidzianych w planie pod nową zabudowę z możliwością lokalizowania budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, jest zgodne z obowiązującym studium Gminy Kazimierz Biskupi i przepisami odrębnymi obowiązującymi w trakcie uchwalania planu.

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 2021 r. poz. 485), 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.

Na obszarze objętym planem nie występują lasy ani grunty leśne.

Część trenów w obszarze objętym planem stanowią grunty użytki rolne klasy IIIb, przeznaczone w planie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Dotyczy to działek obrębie geodezyjnym Anielewo (załącznik nr 1) i obrębie geodezyjnym Nieświastów (załącznik nr 12, 13). Grunty te mają powierzchnię łączną poniżej 0,5 ha (0,4230 ha), położone są w obszarze zwartej zabudowy, w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej oraz w odległości do 50 m od drogi publicznej, zatem spełniają łącznie wszystkie warunki wynikające z przepisów art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1326 ze zm.), w związku z powyższym, przeznaczenie gruntów rolnych stanowiących użytki rolne kl. III na cele nierolnicze na obszarze objętym planem nie wymaga zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Gmina Kazimierz Biskupi jest gminą wiejską odpowiednio wyposażoną w infrastrukturę techniczną, drogową i infrastrukturę społeczną. Wszystkie tereny objęte planem położone są przy drogach publicznych, w tym teren w obrębie Anielewo na załączniku graficznym nr 1 - przy drodze powiatowej nr 3226P tereny w obrębie Nieświastów na załącznikach nr 12, 13, 14 - przy drodze powiatowej nr 3227P, pozostałe tereny przy drogach gminnych.

Projektowana nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz zabudowa zagrodowa na obszarze objętym planem w obrębach geodezyjnych Anielewo, Bochlewo, Jóźwin Kolonia, Komorowo i Nieświastów uzupełniać będzie istniejącą zabudowę tych miejscowości. Istniejąca zabudowa rozciąga się wzdłuż dróg i istniejących sieci infrastruktury technicznej pozostawiając jednak miejsca wolne, których zabudowę umożliwi obecny plan miejscowy. Funkcją zabudowy istniejącej w wymienionych miejscowościach jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz lokalnie zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna (w Nieświastowie). Tereny otaczające zabudowę stanowią grunty użytkowane rolniczo.

Wszystkie tereny objęte planem posiadają dostęp do gminnej sieci wodociągowej oraz do sieci elektroenergetycznej Energa – Operator S.A. Dostęp do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej posiada większość terenów objętych planem, wyjątkiem jest teren w obrębie Bochlewo (załącznik nr 4) i tereny w obrębie Komorowo (załącznik nr 10 i 11). Na terenie wsi Komorowo gminna sieć kanalizacyjnej jest projektowana jako rozbudowa istniejącej sieci gminnej z odprowadzaniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków w Kazimierzu Biskupim.

Większość terenów na obszarze objętym planem położona jest przy drogach gminnych gdzie występuje ruch lokalny o niewielkim natężeniu. Tereny na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej sąsiadujące z drogami powiatowymi, gdzie może okresowo występować ruch o trochę większym natężeniu niż na drogach gminnych, położone są w obszarze zabudowanym z ruchem o

dopuszczalnej prędkości nie większej niż 50 km/h, co pozwala ograniczyć oddziaływanie drogi na sąsiadującą zabudowę. W obszarze objętym planem nie występują drogi o dużym natężeniu ruchu, w tym drogi wojewódzkie czy krajowe.

Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych ustalono w planie w sposób pozwalający zachować ład przestrzenny, jednocześnie respektując przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.).

Na terenach oznaczonych w planie symbolem MN/U przeznaczonych na cele zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, dopuszczono usługi nieuciążliwe jako funkcję uzupełniającą w odrębnym obiekcie usługowym lub w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym. Na terenach oznaczonych w planie symbolem MN przeznaczonych na cele zabudowy jednorodzinnej, dopuszczono usługi nieuciążliwe jako funkcję uzupełniającą w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, przy czym powierzchnia całkowita wydzielonego lokalu użytkowego nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku, co zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane, 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 na tych terenach MN/U i MN rodzaj usług w wydzielonym lokalu użytkowym lub w odrębnym obiekcie, 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.

Tereny zabudowy zagrodowej RM ustalono w planie na wniosek osób zainteresowanych na działkach gdzie zabudowa tego rodzaju już istnieje, lub na niezabudowanych gruntach rolnych w sąsiedztwie zabudowy o funkcji zagrodowej.

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. Pozyskane środki z tytułu renty planistycznej pomagają częściowo równoważyć koszty realizacji zadań leżących po stronie Gminy.

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% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej MN/U i zabudowy zagrodowej RM oraz stawkę 0% dla terenów dróg publicznych KD-D. Ustalona stawka procentowa opłaty planistycznej w wysokości 20% dla terenów MN i MN/U jest stosowana w większości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalanych na terenie gminy Kazimierz Biskupi. Stawka w wysokości 0% opłaty planistycznej ustalona w planie dla terenu pod poszerzenie pasa drogowego dróg gminnych uzasadniona jest przeznaczeniem tego terenu na cele publiczne służące ogółowi mieszkańców.

W trakcie procedurze sporządzania niniejszego planu miejscowego przeprowadzono analizę skutków finansowych uchwalenia i wejścia planu w życie wykonana w ramach opracowania p.t.: „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego". Prognoza wykazała, że nowa zabudowa terenów MN i MN/U przyniesie skutek dodatni w postaci podatków od nieruchomości. Skutek dodatni dla dochodów Gminy daje także możliwość poboru opłaty planistycznej jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrośnie, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość w ciągu 5 lat od wejścia planu w życie. Jednocześnie uchwalenie planu nie będzie generowało znacznych skutków ujemnych po stronie kosztów wynikających z realizacji zadań własnych Gminy dotyczących budowy sieci gminnej infrastruktury technicznej, czyli sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej, bądź rozbudowy dróg gminnych, ze względu na obecny dobry stan wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

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.

Uchwalany obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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/74/2011 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 21 lipca 2011 roku,
- uchwałą nr XLVIII/48/2014 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 28 sierpnia 2014 roku,
- uchwałą nr IX/60/2015 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 27 maja 2015 roku,
- uchwałą nr LVIII/472/2018 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 24 maja 2018 roku,
- uchwałą nr XXI/206/2020 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 26 lutego 2020 roku,
- uchwałą nr XXXIX/340/2021 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 19 kwietnia 2021 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 (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1326 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 niezbędne korekty i uzupełnienia do projektu planu i prognozie oddziaływania na środowisko. 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, obowiązującym w trakcie sporządzania planu, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W sprawie wymaganego zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej zastosowano przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), mającym zastosowanie do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r.

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. 2 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 na cele nierolnicze przeznaczone są grunty niższych klas nie

objęte ochroną, jedynie we fragmencie grunty kl. III o powierzchni poniżej 0,5 ha położone w obszarze zwartej zabudowy w odległości mniejszej niż 50 m od drogi publicznej, natomiast lasy i 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 odpowiednio skomunikowanych, wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz z uwzględnieniem wniosków wynikających 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 dostępnych komunikacyjnie, 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 sąsiedztwie dróg publicznych, w jednostkach osadniczych gdzie istnieje możliwość zapewnienia transportu publicznego, w razie potrzeby dowóz dzieci do szkoły zapewnia Gmina;
   - zapewniania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – plan bazuje na istniejącym układzie komunikacyjnym, ustalenia planu i rozwiązania przestrzenne, w tym szerokość pasa drogowego dróg publicznych zapewniają możliwość 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. z 2019 r. poz. 1443), 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, na terenach o już wykształconej lub kształtującej się czytelnej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w sąsiedztwie zabudowy istniejącej jako jej uzupełnienia lub kontynuacji, z dostępem do sieci drogowej dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 04.04.2022 r. do 26.04.2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Kazimierzu Biskupim oraz dodatkowo umieszczono w wersji elektronicznej na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Kazimierz Biskupi bip.kazimierz-biskupi.pl zapewniając wszystkim zainteresowanym możliwość zapoznania się z projektem oraz składania uwag i wniosków. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została zaplanowana w dniu 25.04.2022 r. Termin na wnoszenie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko wyznaczono do dnia 11.05.2022 r. O terminie i miejscu wyłożenia projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, o terminie i formie przeprowadzenia dyskusji publicznej oraz o terminie składania uwag powiadomiono poprzez stosowne obwieszczenia i komunikaty w trybie przewidzianym art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. na stronie internetowej bip.kazimierz-biskupi.pl oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, w lokalnej prasie (tygodnik „Przegląd Koniński"), na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz w sołectwach Anielewo, Bochlewo, Jóźwin Kolonia, Komorowo, Nieświastów.

Ogłoszenie Wójta Gminy Kazimierz Biskupi o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w obrębach: Anielewo, Bochlewo, Jóźwin Kolonia, Komorowo, Nieświastów, gm. Kazimierz Biskupi ukazało się w tygodniku „Przegląd Koniński" dnia 22.03.2022 r., równocześnie opublikowano obwieszczenie na stronie BIP Urzędu Gminy Kazimierz Biskupi oraz umieszczono na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy i tablicach sołeckich właściwych ze względu na obszar objęty planem. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opublikowano w wersji elektronicznej na stronie bip.kazimierz-biskupi.pl w dniu 04.04.2022 r., umożliwiając tym samym wszystkim zainteresowanym zapoznanie się z projektem dokumentu (bez konieczności wizyty w siedzibie Urzędu Gminy).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu poprzez udostępnienie nieprzerwanie przez okres nie krótszy niż 21 dni, w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną w formie ustalonej przez Wójta Gminy Kazimierz Biskupi, informując zainteresowanych z odpowiednim wyprzedzeniem w sposób przewidziany przepisami art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzenie dyskusji publicznej zorganizowane w dniu 25.04.2022 r. udokumentowano sporządzając na tę okoliczność protokół z przeprowadzenia dyskusji publicznej.

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/213/2016 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 gminy Kazimierz Biskupi wybranych terenów położonych w obrębach: Anielewo, Bochlewo, Jóźwin Kolonia, Komorowo, Nieświastów, gm. Kazimierz Biskupi, należy uznać za uzasadnione.