UCHWAŁA NR XXIV/239/2022
RADY GMINY W POŁAJEWIE

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXI/180/2017 Rady Gminy w Połajewie z dnia 9 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo, po stwierdzeniu, iż zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo" przyjętego uchwałą Nr XXV/219/2018 Rady Gminy w Połajewie z dnia 28 czerwca 2018 roku, Rada Gminy w Połajewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo, zwaną dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo", opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Połajewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Połajewie 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 niniejszej uchwały;
4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

2. W niniejszej uchwale nie określa się ze względu na ich brak w granicach niniejszego planu:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **dach płaski** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;

2) **infrastruktura techniczna** - to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

3) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, części podziemnych obiektów budowlanych, budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej oraz małej architektury;

5) **plan** - plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

6) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

7) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;

8) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako obowiązujące;

9) **przeznaczenie dopuszczalne** - przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dodatkowe poza podstawowym;

10) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

11) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowo-cyfrowym.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1. mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **1MN**.

2. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację celów publicznych takich jak: budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz budowę i utrzymywanie przewodów i urządzeń infrastruktury służących do dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. Ograniczenia w realizacji zabudowy - poprzez ustalenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej.

2. Zakaz sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

3. Sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. Dopuszczenie sytuowania ścian budynków gospodarczych oraz garaży bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1. Nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi na terenie objętym planem.

2. Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 „Dolina Kopalna Margonin-Smogulec”, w granicach którego obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się lokalizowanie zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych.

5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 1MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. **Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń pomocniczych i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu;

2) ustala się realizację miejsc postojowych na własnej działce zgodnie z przepisami odrębnymi w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 lokal;

3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych w drogach publicznych i strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. **Ustalenia w zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**

1) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenie objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;

3) dopuszcza się prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe oraz transformatorowo-rozdzielcze, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze planu;

5) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę**: zaopatrzenie w wodę za pośrednictwem zbiorczej sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki.

4. **Zasady odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych:**

1) ustala się, aby docelowo wszystkie budynki posiadały przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;

2) do czasu podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;

3) w przypadku braku warunków przyłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony w granicach poszczególnych działek budowlanych poprzez wykorzystanie naturalnej retencji, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

5. **Zasady zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki:**

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia w formie linii kablowych oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii;

2) dopuszcza się wydzielanie terenu pod realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo – rozdzielczych;

3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. **Zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji:**

1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej oraz radiowej.

7. **Zasady zaopatrzenia w zakresie sieci gazowej:**

1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia;

2) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych oraz ich przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację;

3) dla sieci gazowych, przyłączy i stacji gazowych ustala się zachowanie stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Zasady zaopatrzenia w ciepło:**

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorczych źródeł ciepła;

2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w indywidualnych lub zbiorowych źródłach ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi spalanymi w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii lub zasilanych energią elektryczną.

9. **Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:** odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

10. **Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony przeciwpożarowej:** urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. Nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 1MN:

1) minimalna powierzchnia działki: 600 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

3. Nie ustala się minimalnej wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod dojścia, dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

§ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

§ 11. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dojścia i dojazdy.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: wolnostojąca;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

6) maksymalna wysokość budynków garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;

7) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8;

8) kształt dachu: nie określa się;

9) geometria dachu: dachy płaskie lub dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

10) kolorystyka dachu: nie określa się;

11) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi gminnej - publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu (ul. Polna);

12) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami §8;

13) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** zgodnie z §8.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów przewidzianych pod zainwestowanie w wysokości 25% dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Połajewo.

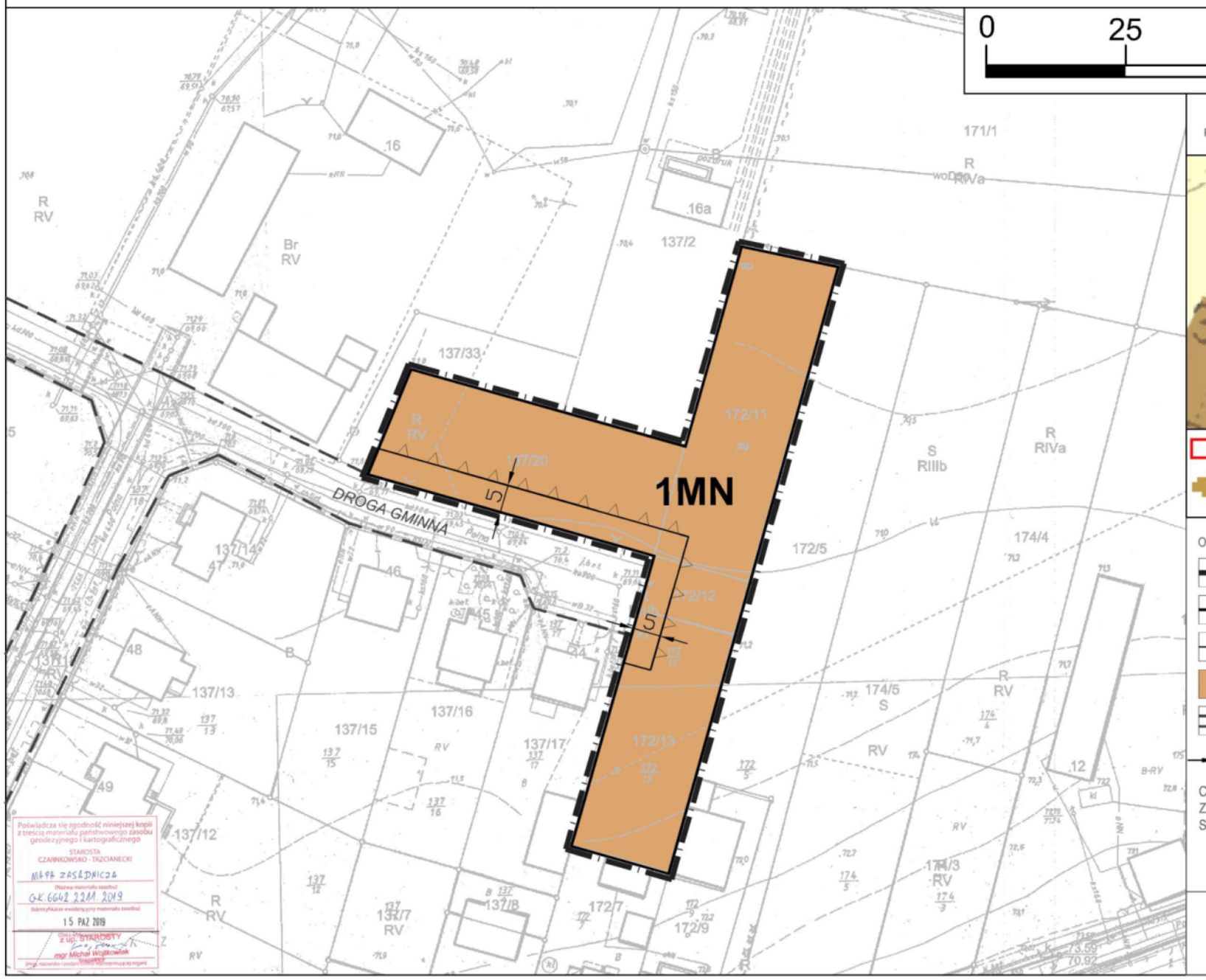
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

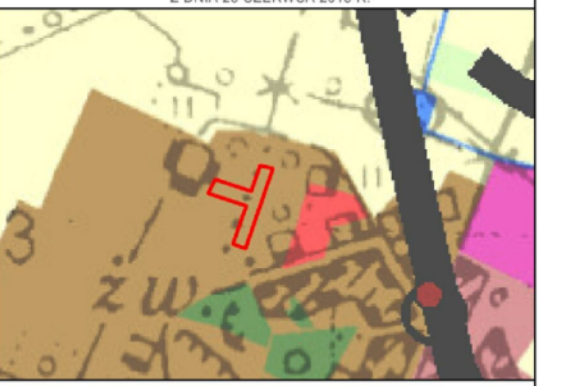
/-/ Roman Klewenhagen

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI POŁAJEWO

skala 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁAJEWO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXV/219/2018 RADY GMINY W POŁAJEWIE Z DNIA 28 CZERWCA 2018 R.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE UŻYTE W PLANIE:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- informacyjne oznaczenie obsługi komunikacyjnej poza obszarem planu
- 5 — zwymiarowane odległości mierzone w metrach

Cały obszar objety planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 139 "Dolina Kopalna Margonin - Smogulec"

Załącznik Nr 1.
do Uchwały Nr XXIV/239/2022
Rady Gminy w Połajewie
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/239/2022

Rady Gminy w Połajewie

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Połajewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy w Połajewie rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo nie została złożona żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/239/2022

Rady Gminy w Połajewie

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Połajewie 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

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 w Połajewie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie finansowane będą poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:

   a) dotacji unijnych,

   b) dotacji samorządu województwa,

   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

   d) kredytów i pożyczek bankowych,

   e) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/239/2022

Rady Gminy w Połajewie

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXI/180/2017 Rady Gminy w Połajewie z dnia 9 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo, zwany dalej planem, został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz.503). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno - przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo przyjętego uchwałą Nr XXV/219/2018 Rady Gminy w Połajewie z dnia 28 czerwca 2018 roku.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa została w pełni uwzględniona a terminy dotrzymane. Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo obejmuje obszar zlokalizowany w północnej części miejscowości Połajewo. Teren ten położony jest w rejonie ulicy Polnej. Jest to obszar niezabudowany, położony w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar w granicy sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo zatwierdzonego uchwałą Nr VII/38/2007 Rady Gminy w Połajewie z dnia 29 czerwca 2007 r.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo teren ten został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Głównymi kierunkami polityki przestrzennej w tej strefie są:

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę usługową (w tym zabudowę usług publicznych), dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej, a także zabudowę zagrodową (w tym produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego, turystyki wiejskiej i agroturystyki), dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej – 20%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej – 600 m^2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo sporządzona została z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

1) **wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznieczynnej w granicach działki budowlanej.

W planie miejscowym nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wyznaczone na przedmiotowym obszarze w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo, a potrzeba ich realizacji nie wynika z przeznaczenia terenu;

2) ze względu na brak **walorów architektonicznych i krajobrazowych** w obszarze objętym planem nie określono wymagań oraz zasad ich ochrony;

3) **wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**:

a) wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, ustanowienie nakazu zachowania standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, a także poprzez zakaz budowy w obszarze planu wszelkich zakładów, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w trakcie sporządzania projektu zmiany planu wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Decyzją z dnia 08.09.2021 r. (znak: DN.tr.602.46.2021) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 0,2481 ha gruntów rolnych klasy bonitacyjnej IIIb, położonych w obrębie ewidencyjnym Połajewo.

Ponadto w trakcie sporządzania projektu zmiany planu nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,

c) na obszarze planu nie występują: tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,

d) wymagania w zakresie gospodarowania wodami i ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 „Dolina Kopalna Margonin Smogulec" w którego zasięgu znajduje się cały obszar objęty planem miejscowym zrealizowano poprzez ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) **wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w przedmiotowym planie nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują w granicach obszaru objętego planem;

5) **wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami**:

a) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 3,

b) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie w planie miejscowym miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) **walorami ekonomicznymi przestrzeni** jest sąsiedztwo obszaru objętego planem z terenami zabudowanymi (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), istniejąca infrastruktura techniczna oraz istniejące drogi publiczne.

Ze względu na zakres obszaru objętego planem nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy związanych z: wykupem terenów pod cele publiczne, budową infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa i kanalizacyjna zostanie poprowadzona w liniach rozgraniczających drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu) i realizacją układu komunikacyjnego. Nie przewiduje się z ponadto wydatków związanych z roszczeniami z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W prognozie ze względu na zakres zmiany planu miejscowego nie wykazano potencjalnych dochodów budżetu gminy z tytułu opłaty adiacenkiej i sprzedaży gruntów komunalnych. Prognoza wskazuje potencjalne dochody gminy z tytułu podatków od nieruchomości oraz opłaty planistycznej;

7) **prawem własności**, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek,

8) **sporządzony plan nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa**. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określania w planie miejscowym;

9) **potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, które to potrzeby zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej;

10) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

-po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Połajewo zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniami Wójta Gminy Połajewo z dnia 14 czerwca 2019 r. można było składać do dnia16 lipca 2019 r.,

- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 marca 2022 r. do 23 marca 2022 r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 21 marca 2022 r. w Urzędzie Gminy Połajewo zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 8 kwietnia 2022 r. W okresie przewidzianym do składania uwag do projektu planu po wyłożeniu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga;

11) **zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Połajewo;

12) **potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody**, do celów zaopatrzenia ludności – dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej).

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady

tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPDOAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym podjęta została uchwała Nr VII/50/2015 Rady Gminy w Połajewie z dnia 22 września 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Połajewo.

W wyniku przeprowadzonych analiz zmian w zagospodarowani przestrzennym gminy Połajewo, w § 3 ww. uchwały zobowiązano Wójta Gminy Połajewo do sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Połajewo. Odpowiedzią na powyższe stwierdzenie jest opracowanie przedmiotowego projektu planu.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu planu nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy związanych z: wykupem terenów pod cele publiczne budową infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa i kanalizacyjna zostanie poprowadzona w liniach rozgraniczających drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu) i realizacją układu komunikacyjnego. Nie przewiduje się z ponadto wydatków związanych z roszczeniami z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W prognozie ze względu na zakres zmiany planu miejscowego nie wykazano potencjalnych dochodów budżetu gminy z tytułu opłaty adiacenkiej i sprzedaży gruntów komunalnych. Prognoza wskazuje potencjalne dochody gminy z tytułu podatków od nieruchomości oraz opłaty planistycznej.

Sporządzony projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo przyczyni się przede wszystkim do uwzględnienia złożonych wniosków przez właścicieli nieruchomości, zmiany struktury urbanistycznej północnej części miejscowości Połajewo, potencjalnego wzrostu wartości nieruchomości na obszarze objętym planem jak również w sąsiedztwie terenu objętego planem, wzrostu oferty mieszkaniowej, wzrostu dochodów Gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy w Połajewie do uchwalenia.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połajewo po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.