



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 11 stycznia 2022 r.

Poz. 293

UCHWAŁA NR XXV/230/2021 RADY GMINY KACZORY

z dnia 29 grudnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Śmiłowo - "Finety"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XI/109/2020 Rady Gminy Kaczory z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Śmiłowo – „Finety”, Rada Gminy Kaczory uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Śmiłowo – „Finety”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaczory” uchwalonego Uchwałą Nr VII/54/2015 Rady Gminy Kaczory z dnia 15 września 2015 r. ze zmianami.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Śmiłowo – „Finety”” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaczory – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kaczory w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kaczory o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą możliwie najbliższe usytuowanie budynków i wiat względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej budynkami do powierzchni działki budowlanej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i obowiązujące normy branżowe;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. 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) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa „W” ochrony stanowisk archeologicznych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym okap, gzyms, podcień, balkon, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód – nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:
 - a) strefę „W” ochrony stanowisk archeologicznych obejmującą zewidencjonowane stanowisko archeologiczne: Śmiłowo, stan. 30, ob. AZP 37-274/1,
 - b) w obrębie strefy „W” ochrony stanowisk archeologicznych ustala się:

- nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętym planem w granicach:

- 1) obszaru Natura 2000 „Puszcza nad Gwdą”;
- 2) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”;
- 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125;
- 4) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scalaniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
 - b) dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia – 2 m²,
 - minimalna szerokości frontów – 2,0 m,
 - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

§ 12. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez drogę gminną nr 130515P położoną poza granicami obszaru objętego planem oraz układ dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - c) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

- 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- d) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji:
- a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego w obrębie jednej działki budowlanej,
 - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,90,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
 - e) geometria głównych połączeń dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub strome jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 45°,
 - f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub w odcieniach szarości;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaczory.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Stefan Kowal

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXV/230/2021
Rady Gminy Kaczory
z dnia 29 grudnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY GMINY KACZORY**

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Śmiłowo – „Finety” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kaczory w sprawie braku uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Śmiłowo – „Finety” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Kaczory nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXV/230/2021
Rady Gminy Kaczory
z dnia 29 grudnia 2021 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KACZORY

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Śmiłowo – „Finety” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, z późn. zm.) Rada Gminy Kaczory rozstrzyga co następuje:

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

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Śmiłowo – „Finety” inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu budowy sieci infrastruktury technicznej – projektowana sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Kaczory;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Kaczory;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - 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 – „PPP”.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXV/230/2021
Rady Gminy Kaczory
z dnia 29 grudnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę