



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 23 września 2015 r.

Poz. 5419

UCHWAŁA NR VII/53/2015 RADY GMINY KACZORY

z dnia 15 września 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kaczory – teren przy ul. Leśnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.²⁾) uchwala się, co następuje: Rada Gminy Kaczory uchwala, co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kaczory – teren przy ul. Leśnej, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: droga gruntowa – dz. nr ewid. 391/1, tereny leśne od strony wschodniej – dz. nr ewid. – 385 i 384, tereny zabudowane i leśne – dz. nr ewid. 381/1, 377, 382/1 i 382/10 od strony zachodniej oraz teren kolei – dz. nr ewid. 331/3 od strony południowej, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kaczory – teren przy ul. Leśnej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaczory, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kaczory – teren przy ul. Leśnej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kaczory – teren przy ul. Leśnej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

¹⁾ poz. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072

²⁾ poz. 443, poz. 774 i poz. 1265

3) zabytki i dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Cały teren objęty planem jest położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci” dla którego nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 3. 1. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy - dla budynków mieszkalnych;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) kierunek przeważającej kalenicy dachu (dotyczy budynku mieszkalnego);
- 6) granica terenu zamkniętego kolei.

2. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 3, należy rozumieć linię ukształtowaną poprzez główną elewację budynku (nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku). W przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą komunikację a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze, ryzality, schody oraz zadaszone lub dobudowane partie wejściowe do budynku itp. elementy.

3. Przez maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 4, należy rozumieć linię ograniczającą sytuowanie wszystkich elementów zaliczanych do kubatury budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) tereny lasów, oznaczenie na rysunku – ZL;
- 3) tereny rolnicze, oznaczenie na rysunku – R;
- 4) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;
- 5) tereny infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – Ki;
- 6) teren poszerzenia publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 8) teren przejścia pieszego, oznaczenie na rysunku – KDWx;
- 9) teren kolei, oznaczenie na rysunku – KK.

§ 5. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku MN1 ÷ MN5, są terenami przeznaczonym pod zabudowę, podlegającymi ochronie akustycznej, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, odnoszące się odpowiednio do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zagospodarowanie terenu kolei KK oraz terenów znajdujących się w sąsiedztwie, wymaga zastosowania przepisów ustawy o transporcie kolejowym.

Rozdział 2.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jako zasady kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN1÷MN5, ustala się:

- 1) możliwość sytuowania na każdej działce budowlanej: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego, obiektów małej architektury, basenów, oczek wodnych, zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze wyznaczonej zabudowy;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 45%;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego – 8,5 m od poziomu terenu do poziomu kalenicy dachu, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 6) maksymalną wysokość budynku gospodarczo - garażowego – 6,0 m od poziomu terenu do poziomu kalenicy dachu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 7) w przypadku sytuowania budynków na zróżnicowanym wysokościowo terenie, parametry wysokości o których mowa wyżej, odnoszą się do najwyższego poziomu terenu w miejscu sytuowania budynku;
- 8) dach budynku mieszkalnego - stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 35°; wysunięcie okapu dachu poza lico ściany nie mniej niż 0,6 m; kierunek głównej kalenicy dachu - wg rysunku, z wyłączeniem działki zachodniej – teren MN5;
- 9) dach budynku gospodarczo-garażowego - stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 20°.

§ 7. 1. Dla terenów lasów, oznaczenie na rysunku - ZL, ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów rolniczych, oznaczenie na rysunku – R, mogącego stanowić ogrody przydomowe przyległych nieruchomości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) sytuowanie obiektów małej architektury, zieleni ogrodowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – Ki, ustala się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Nie lokalizuje się budynków.

2. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E, ustala się sytuowanie sieci i obiektów elektroenergetycznych. Wysokość budynku – do 5,0 m, dach o dowolnej geometrii, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy (powierzchnia liczona po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od min. 10 % do max. 90 % , minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 9. Dla terenu kolei KK, stanowiącego teren zamknięty w rozumieniu ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, ustala się sytuowanie budowli transportu kolejowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (do wysokości 10,0 m). Nie lokalizuje się budynków.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. 1. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1) uzbrojenie terenu, w podstawowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) kształtowanie terenów zieleni poprzez ustalenia wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnych i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) postępowanie zgodne z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) ochronę przed hałasem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1÷MN5), zgodnie z przepisami o środowisku;
- 5) realizację przedsięwzięć zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska w tym ochrony wód, przyrody i przepisów o lasach.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, istnieje obowiązek prowadzenia przy realizacji inwestycji badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na badania archeologiczne przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Układ komunikacyjny, na obszarze objętym planem, obejmuje drogi wewnętrzne, oznaczenie na rysunku planu KDW, stanowiące dostęp do terenów mieszkaniowych (MN1÷MN5) w powiązaniu z publiczną drogą dojazdową do Kaczor (dz. nr ewid. 291 – ul. Leśna) zapewniającą dostęp do układu gminnych dróg publicznych. Teren przejścia pieszego – KDWx, tworzy wyłącznie ciąg pieszey.

2. W planie wyznaczono teren poszerzenia gminnej (publicznej) drogi dojazdowej (KD-D).

3. W pasach drogowych dróg wewnętrznych (KDW), poszerzenia publicznej drogi dojazdowej (KD-D) oraz przejścia pieszego (KDWx) ustala się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Modernizacja układu komunikacyjnego obejmuje budowę ulic wewnętrznych (KDW) i poszerzenia gminnej drogi dojazdowej (KD-D), powiązanej z budową ulicy Leśnej (teren poza planem).

2. Dla dróg wewnętrznych ustala się możliwość wprowadzenia zasad ruchu uspokojonego.

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1÷MN5) obowiązuje zapewnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych lub garażowych na działce budowlanej, dla pojazdów mieszkańców oraz osób przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce na jedno mieszkanie.

2. W zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w karte parkingową należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - poprzez rozbudowę, istniejącej poza obszarem planu, sieci wodociągowej;
- 2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego na warunkach ustalonych przez dostawcę;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych:
 - a) poprzez rozbudowę istniejącej poza obszarem planu sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej – indywidualnie do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – lokalnie, z zastosowaniem retencji i infiltracji do gruntu;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą – zapewnia się poprzez zastosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem paliw płynnych, gazowych i stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji do środowiska, spełniających wymagania przepisów prawa miejscowego;
- 6) zaopatrzenie w gaz – poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowniczej;
- 7) obsługę telekomunikacyjną – poprzez rozbudowywany, system łączności publicznej.

2. System infrastruktury technicznej wymaga rozbudowy na obszarze wyznaczonym w planie do zagospodarowania.

3. Zadania własne Gminy w zakresie infrastruktury technicznej określa załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

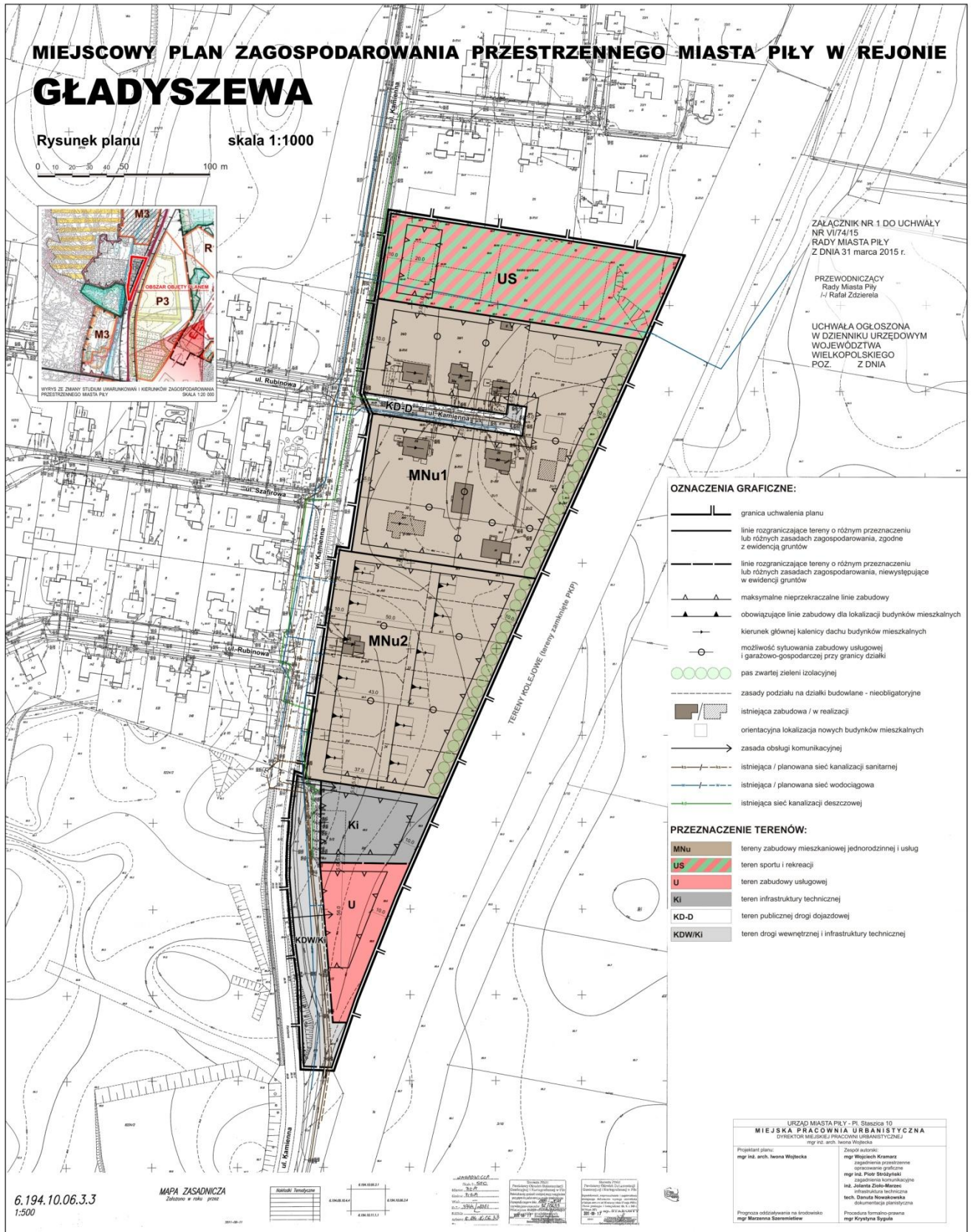
§ 15. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę – 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaczory.

§ 17. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
(-) Stefan Kowal

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr VII/53/2015
Rady Gminy Kaczory
z dnia 15 września 2015 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr VII/53/2015
Rady Gminy Kaczory
z dnia 15 września 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE STWIERDZENIA ŻE PROJEKT MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KACZORY – TEREN PRZY
UL. LEŚNEJ, NIE NARUSZA USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KACZORY.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199), Rada Gminy Kaczory stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kaczory – teren przy ul. Leśnej, nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaczory (uchwała Nr IX/41/99 Rady Gminy Kaczory z dnia 29 grudnia 1999).

UZASADNIENIE

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kaczory – teren przy ul. Leśnej, określony jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaczory, jako obszar przeznaczony pod zabudowę.

Wyznaczony obszar objęty planem jest terenem inwestycyjnym w jednej zlewni sanitarnej oraz obszarem projektowanych zmian w strukturze przestrzennej wsi Kaczory.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z ustaleniami studium w zakresie: kierunków zmian w strukturze przestrzennej wsi Kaczory oraz polityki przestrzennej gminy Kaczory.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr VII/53/2015
Rady Gminy Kaczory
z dnia 15 września 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM
PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KACZORY – TEREN PRZY
UL. LEŚNEJ, 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 2015 poz. 199), Rada Gminy Kaczory rozstrzyga, co następuje:

§1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kaczory – teren przy ul. Leśnej, obejmują realizację następujących inwestycji:

- 1) sieci wodociągowej o długości $L \approx 100,0\text{m}$,
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej długości $L \approx 200,0\text{m}$.

§2. Zadania wymienione w §1 realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym Gminy Kaczory.

§3. Zadania inwestycyjne, o których mowa w rozstrzygnięciu, finansowane będą zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich planach rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej oraz strategii rozwoju gminy Kaczory.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr VII/53/2015
Rady Gminy Kaczory
z dnia 15 września 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KACZORY
– TEREN PRZY UL. LEŚNEJ.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199), Rada Gminy Kaczory postanawia, co następuje:

§ 1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kaczory – teren przy ul. Leśnej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.