RADA GMINY
KAMIENIEC

**UCHWAŁA NR XXXV/229/2018**
**RADY GMINY KAMIENIEC**

z dnia 27 czerwca 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kowalewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), Rada Gminy Kamieniec uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kowalewo, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań ikierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamieniec" uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/119/2000 Rady Gminy Kamieniec z dnia 14 listopada 2000 r. ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kowalewo wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamieniec – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kamieniec w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kamieniec o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

## 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 garażowo-gospodarczy;

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 najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem granicy frontowej działki lub innego elementu odniesienia;

4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni budynków mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych i wiat do powierzchni działki budowlanej;

5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz 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 rysunkach 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) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM;

2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem MW;

3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U;

4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami 1WS, 2WS, 3WS;

5) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem KD-G;

6) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L;

7) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW.

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

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, przy czym:

   a) od strony dróg żadna z części budynków nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:

      - okap, gzyms, daszek nad wejściem – 0,8 m,

      - balkon, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – 1,3 m,

   b) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i remont istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a także ich rozbudowę z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,

   c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym na terenach położonych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego;

2) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat 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:

   a) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,

   b) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla dróg, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji szczegółowej w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów;

3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie przy zastosowaniu urządzeń charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji oraz odnawialnych źródeł energii;

4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami:

   a) RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

   b) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi,

6) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:

a) nakaz wykorzystania mas ziemnych o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,

b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie ochrony zieleni – nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

**§ 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 zabytków:

a) nakaz zachowania obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu, stanowiących relikty zespołu folwarcznego:

- sześciorak, ob. dom nr 24, mur., k. XIX,

- stodoła, mur., k. XIX,

b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace budowlane przy obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz na prace prowadzone na terenie obszaru wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) nakaz uzyskania opinii konserwatorskiej odnośnie wszelkich planowanych prac przy obiektach zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, mogących mieć wpływ na ich wygląd zewnętrzny – przebudowy, rozbudowy, zmiany i remonty elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana pokrycia dachowego, ewentualne rozbiórki;

2) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:

a) strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków i w wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczoną na rysunku planu, obejmującą:

- stanowisko archeologiczne Kowalewo stan. 5, obszar AZP 57-23/57,

- stanowisko archeologiczne Kowalewo stan. 13, obszar AZP 57-23/65,

- stanowisko archeologiczne Kowalewo stan. 17, obszar AZP 57-23/69,

b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji wymagających prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem KD-G oraz terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L zgodnie zustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 10.** Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej określonych w niniejszej uchwale, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

3) ustala się parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalną powierzchnię zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

b) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi – od 75° do 105°.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się nakaz zgłaszania do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:

- istniejące i projektowane zjazdy z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolami KD-G – dla terenów nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg niższych klas technicznych,
- istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami 1KD-L, 2KD-L,
- istniejące drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW;

c) dla terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego symbolem KD-G:

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą wyłącznie poza jezdnią,
- zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;

a) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami 1KD-L, 2KD-L:

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- jednostronne lub dwustronne chodniki i ścieżki rowerowe lub ścieżki pieszo-rowerowe,
- dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW:

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie własnej działki:

- 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,

f) 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 zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych do czasu budowy gminnej sieci wodociągowej,

c) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,

d) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,

b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,

b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci gazowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

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 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) budynków inwentarskich,

c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

d) budowli rolniczych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej związanej z działalnością rolniczą – o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynków;

4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 1,20,

- minimalny – 0,01,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,

- budynku inwentarskiego – nie więcej niż 10,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 9,0 m,

- budowli rolniczych – nie więcej niż 25,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynki inwentarskiego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – dwie kondygnacje nadziemne,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

d) geometria głównych połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,

- dla budynku inwentarskiego, budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°,

- w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do brązowego lub grafitowy,

f) kolorystyka elewacji: jasne kolory pastelowe,

g) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku inwentarskiego,

h) dopuszcza się lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku inwentarskiego;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem MW:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,90,

- minimalny – 0,01,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,

d) geometria głównych połaci dachowych:

- dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,

- w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

e) pokrycie dachów stromych: dachówka w kolorach od ceglanego do brązowego lub grafitowy,

f) kolorystyka elewacji: jasne kolory pastelowe,

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3 000 $m^2$.

**§ 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem U:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynku usługowego,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 1,50,

- minimalny – 0,10,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

d) geometria głównych połaci dachowych:

- dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,

- w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do brązowego lub grafitowy,

f) kolorystyka elewacji: jasne kolory pastelowe;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1 000 $m^2$.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS:

1) nakazuje się zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) dojść i dojazdów,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

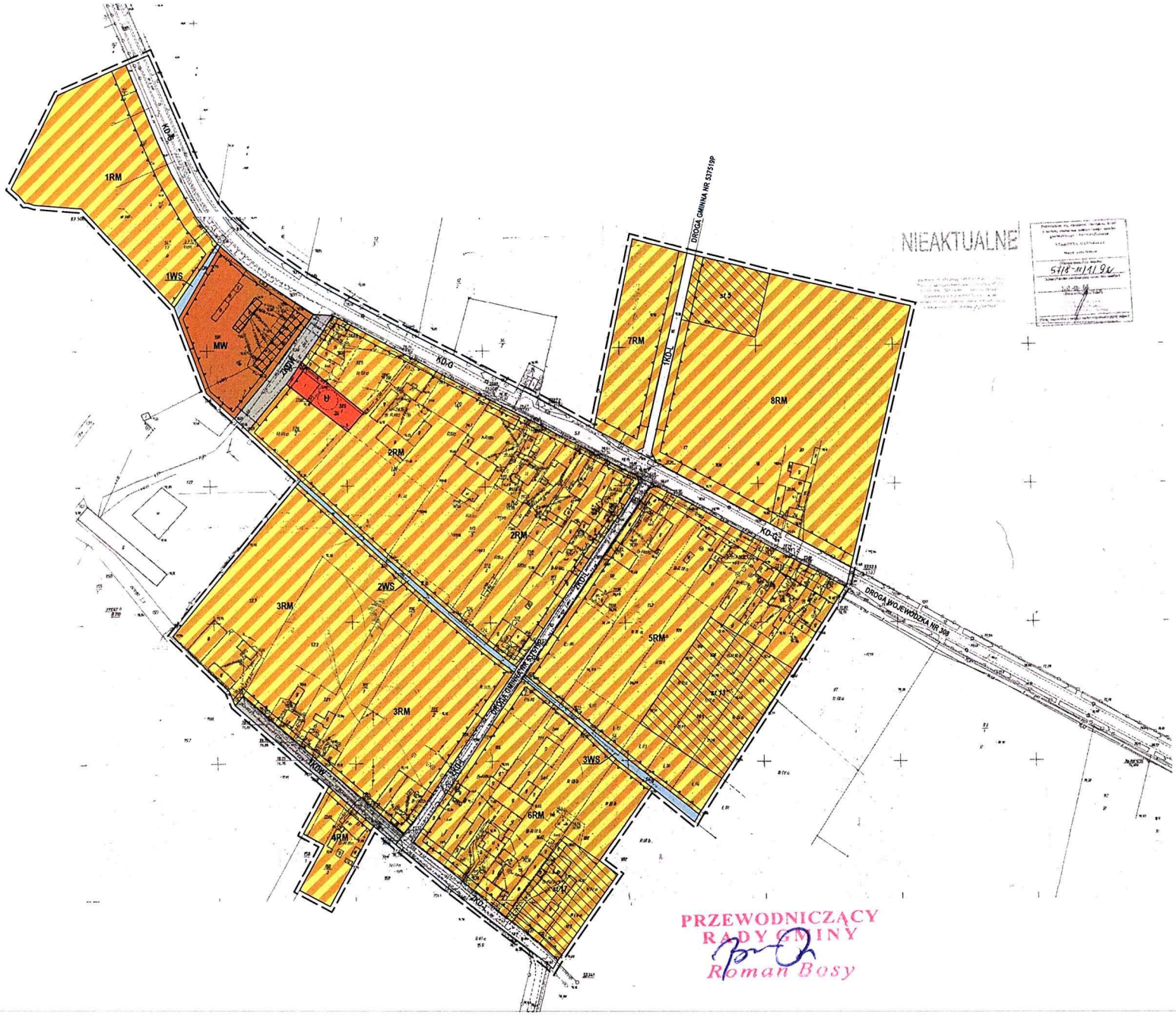
c) urządzeń wodnych;

4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 50%.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXV/229/2018
Rady Gminy Kamieniec
z dnia 27 czerwca 2018 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KOWALEWO

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ...../../..... RADY GMINY KAMIENIEC Z DNIA ..... R.
DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO Z DNIA ..... POZ. .....

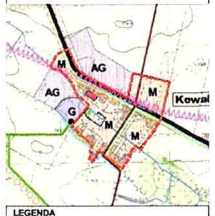



OZNACZENIA

RM
MW
U
WS
KD-G
KD-L
KDW

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAMIENIEC Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
SKALA 1:10 000




LEGENDA

## Rozdział 3.
## Przepisy końcowe

**§ 19.** 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami RM, MW, U – 30%;

2) dla terenów oznaczonych symbolami WS, KD-G, KD-L, KDW – 1%.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamieniec.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Roman Bosy

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/229/2018

Rady Gminy Kamieniec

z dnia 27 czerwca 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**
**RADY GMINY KAMIENIEC**

w sprawie: **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kowalewo wyłożonego do publicznego wglądu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kamieniec w sprawie braku uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kowalewo** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 21 lutego 2018 r. do 15 marca 2018 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 30 marca 2018 r. Rada Gminy Kamieniec nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Roman Bosy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/229/2018

Rady Gminy Kamieniec

z dnia 27 czerwca 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**
**RADY GMINY KAMIENIEC**

w sprawie: **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kowalewo 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994), Rada Gminy Kamieniec rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych wplanie inwestycji zzakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kowalewo inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej, 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 stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Kamieniec;

3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Kamieniec;

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".

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Roman Bosy

**UZASADNIENIE**

**DO UCHWAŁY NR XXXV/229/2018**

**RADY GMINY KAMIENIEC**

**z dnia 27 czerwca 2018r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kowalewo**

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXIV/143/2017 Rady Gminy Kamieniec z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kowalewo.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w miejscowości Kowalewo. W planie wyznaczono tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, teren drogi publicznej klasy głównej, tereny dróg publicznych klasy lokalnej i tereny dróg wewnętrznych.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamieniec", uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/119/2000 Rady Gminy Kamieniec z dnia 14 listopada 2000 r. ze zmianami. i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami):

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy jako 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 i gabarytów obiektów;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
9) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami);
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami);
13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami);
2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w

zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;
3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;
4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach położonych w sąsiedztwie terenów zainwestowanych i przeznaczonych pod zainwestowanie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, posiadających dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

Gmina Kamieniec nie dysponuje aktualną **analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami).

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy.

