

UCHWAŁA NR XXXVIII/306/2018
RADY GMINY W GĄSAWIE

z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Biskupin, gmina Gąsawa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 i poz. 1000) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566), uchwały XV/129/2016 Rady Gminy w Gąsawie z dnia 15 lutego 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Biskupin, gmina Gąsawa, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gąsawa, uchwalonego uchwałą Nr XXX/253/2017 Rady Gminy w Gąsawie z dnia 26 października 2017 roku, Rada Gminy w Gąsawie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Biskupin, gmina Gąsawa, zwany dalej planem.

2. Planem miejscowym objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

6. Na rysunku planu:

1) obowiązującymi oznaczeniami są:

- a) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu,
- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) granica obszaru objętego planem,
- e) wymiarowanie,
- f) strefa ochrony archeologicznej „W”,
- g) Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich;

2) informacyjnym oznaczeniem jest: linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą oddziaływania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadający symbol, kolor i przypisane do niego ustalenia;
- 2) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu miejscowego;

- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć, obiekty budowlane inżynierskie, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacje sanitarnej, linie elektroenergetyczne, obiekty i urządzenia z zakresu łączności publicznej wraz z urządzeniami do ich obsługi;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się wprowadzać zabudowę, przy czym linia ta nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, balkon, taras, zadaszenie nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia;
- 6) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi związane z działalnością, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności - w szczególności - w zakresie handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, budynki zamieszkania zbiorowego wraz z pomieszczeniami pomocniczymi takimi jak pomieszczenia socjalne i administracyjne, a także towarzyszące tej zabudowie budynki pomocnicze: budynki gospodarcze, garaże (w tym podziemne), budynki z pomieszczeniami technicznymi oraz obiekty małej architektury.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN;
- 3) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejące obiekty budowlane do utrzymania z możliwością przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz rozbudowy, zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) sytuowanie obiektów budowlanych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie poszczególnych jednostek winno się odbywać w oparciu o projekt całościowy gdzie wszystkie elementy winny być ze sobą zharmonizowane architektonicznie;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem 2U, 4U - należy zachować reżimy obowiązujące w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich,
 - c) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych terenów jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) tereny oznaczone symbolem 1U, 2U, 3U, 4U objęte są strefą E/K - ochrony ekspozycji i krajobrazu, w granicach której należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - należy nawiązać nową zabudowę do tradycyjnej, historycznej murowanej zabudowy regionalnej,

- obowiązuje zakaz tworzenia „rekonstrukcji” osiedli pradziejowych i średniowiecznych lub ich elementów/fragmentów oraz wprowadzanie funkcji kolidujących z historyczno-kulturową i edukacyjną rangą miejsca,
 - wymagane jest uzgadnianie projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - wymagane są nadzory archeologiczne nad pracami ziemnymi,
- b) na terenach oznaczonych symbolem 1U, 2U znajdują się strefy ochrony archeologicznej „W”, w granicach której należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
- wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi, zakres prac archeologicznych zostanie określony na etapie uzgadniania projektu budowlanego,
 - w przypadku odsłonięcia konstrukcji ziemnych, drewnianych, kamiennych, murowanych należy poddać je konserwacji i wyeksponować w miejscu odkrycia,
 - wszelkie prace ziemne można wykonać po uzgodnieniu i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
 - b) geometria dachu – dwuspadowe, symetryczne z zastosowaniem pokrycia dachowego w kolorach stosowanych w materiałach historycznych, nachylenie połaci dachu mieszczące się w granicach od 5° do 45°,
 - c) budynki winny zostać lokalizowane kalenicą równoległą do osi drogi głównej Biskupin-Gąsawa,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki,
 - f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,9,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania – 25 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni obiektów usługowych,
 - h) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż 1 miejsce na każde 20 miejsc do parkowania,
 - i) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - jako naziemne miejsca parkingowe,
 - w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) przez teren oznaczony symbolem 1U, przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w obrębie strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej, z drogi gminnej oraz drogi powiatowej zlokalizowanych poza obszarem opracowania,
 - b) zaopatrzenie w wodę:
 - z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,
 - z własnych ujęć wody,
 - c) odprowadzenie ścieków bytowych:
 - do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm,
 - do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą – ze źródeł indywidualnych,
 - g) zaopatrzenie w gaz – ze źródeł indywidualnych lub z projektowanej sieci gazociągowej,
 - h) gospodarka odpadami stałymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej - minimalna przekroju - 30 mm;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) sytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) istniejące obiekty budowlane do utrzymania z możliwością przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz rozbudowy do odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej,
 - b) na terenie 1MN - należy zachować reżimy obowiązujące w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich,
 - c) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych terenów jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3a) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest objęty strefą E/K - ochrony ekspozycji i krajobrazu, w granicach której należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
- a) należy nawiązać nową zabudowę do tradycyjnej, historycznej murowanej zabudowy regionalnej,
 - b) obowiązuje zakaz tworzenia „rekonstrukcji” osiedli pradziejowych i średniowiecznych lub ich elementów/fragmentów oraz wprowadzanie funkcji kolidujących z historyczno-kulturową i edukacyjną rangą miejsca,
 - c) wymagane jest uzgadnianie projektów zagospodarowania terenu i projektów budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, do 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe),
 - b) geometria dachu budynków – dwuspadowe, symetryczne z zastosowaniem pokrycia dachowego w kolorach stosowanych w materiałach historycznych, nachylenie połaci dachu mieszczące się w granicach od 5° do 45°,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki,
 - e) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,6,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej,
 - g) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
 - h) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - jako naziemne miejsca parkingowe,
 - w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej zlokalizowanej poza obszarem opracowania,
 - b) zaopatrzenie w wodę:
 - z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,

- z własnych ujęć wody,

c) odprowadzenie ścieków bytowych:

- do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm,
- do przydomowych oczyszczalni ścieków,
- dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,

f) zaopatrzenie w energię ciepłą – ze źródeł indywidualnych,

g) zaopatrzenie w gaz – ze źródeł indywidualnych lub z projektowanej sieci gazociągowej,

h) gospodarka odpadami stałymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej - minimalna przekroju - 30 mm;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;

3a) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej - minimalna przekroju - 30 mm;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;

- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 15%.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 7. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gąsawa.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
w Gąsawie

Mariusz Kazik