UCHWAŁA Nr XVI/91/99
Rady Gminy Kaźmierz

z dnia 19 października 1999 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej - Gaj Wielki oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w w/w zakresie

(Poznań, dnia 16 czerwca 2000 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r. z późn.zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. Nr 15 poz. 139) Rada Gminy Kaźmierz uchwala:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej we wsi Gaj Wielki - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz.

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej we wsi Gaj Wielki obejmuje obszar terenu wyznaczony na rysunku, który jest integralną częścią planu.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
1) ochrona interesów publicznych w zakresie maksymalnego zmniejszenia uciążliwości wynikających z funkcji,
2) umożliwienie zainwestowania w ramach działalności gospodarczej terenów stanowiących dotychczas grunty rolne przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów przestrzennych,
3) ochrona interesów publicznych lokalnych i ponadlokalnych w zakresie ekologii jak również zapewnienie warunków rozwoju infrastruktury i komunikacji w rejonie drogi krajowej nr 2 przebiegającej przez teren gminy.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:
1) tereny działalności gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolem DG,
2) tereny usług z funkcją mieszkaniową oznaczone na rysunku planu symbolem DG/U/MN,
3) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U,
4) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZI,
5) tereny zieleni ekologicznej oznaczone na rysunku planu symbolem ZE,
6) drogi oznaczone symbolami: DK, DW, DG, L.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, obowiązujące (oznaczone linią ciągłą grubą),
2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
3) tereny zieleni izolacyjnej,
4) tereny zieleni ekologicznej,
5) układ komunikacyjny (drogi).

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kaźmierz,
3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem,

5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć szczelny pas drzew i krzewów liściastych i iglastych, posadzonych w pasie o szerokości co najmniej 8 m, lub o szerokości określonej liniami rozgraniczającymi w rysunku planu,
7) zieleni ekologicznej - należy przez to rozumieć obszar zieleni stanowiący fragment ciągu ekologicznego, tj. nieprzerwanego układu terenów zielonych stanowiących zespół elementów przyrody żywej (szata roślinna, świat zwierzęcy) oraz przyrody nieożywionej (wody, gleby, powietrze),
8) inwestycjach mogących pogorszyć stan środowiska lub szczególnie szkodliwych dla środowiska - należy przez to rozumieć inwestycje wymienione w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r.,
9) obszarze zabudowy - należy przez to rozumieć część przestrzeni ograniczonej ulicami lub obowiązującymi liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem,
10) obszarze eksploatacji archeologicznej - należy przez to rozumieć obszar, w obrębie którego prace ziemne powinny być zgłoszone w Muzeum Archeologicznych w Poznaniu,
11) obszarze wysokiej ochrony - należy przez to rozumieć położenie w strefie wysokiej ochrony zbiornika Wielkopolskiej Doliny Kopalnej oraz ochrony wód rzeki Samy.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Ustala się tereny działalności gospodarczej oznaczony na rysunku planu symbolem DG.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:
1) mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego przez emisję do atmosfery gazów, pyłów lub substancji szkodliwych dla otoczenia,
2) dużym zapotrzebowaniu na wodę,
3) wytwarzających dużą ilość ścieków lub odpadów poprodukcyjnych,
4) wytwarzających ścieki lub odpady szkodliwe dla środowiska i wymagające neutralizacji lub specjalnego składowania.

3. Ustala się obowiązek:
1) zastosowania w kotłowniach lokalnych energii grzewczej gazowej, olejowej lub elektrycznej,
2) zagospodarowania min 30% terenu zakładu zielenią izolacyjną (wzdłuż granic terenu) i towarzyszącą (wewnątrz terenu) niską, średnią i wysoką urządzaną równolegle do oddawaniado eksploatacji poszczególnych fragmentów terenu.

4. Ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska i ludzi wywołana przez obiekty produkcyjne, usługowe i inne nie może wykraczać poza granice terenów, o których mowa w ust. 1, a tym samym powodować konieczności ustanowienia strefy ochronnej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania działek oraz standardy kształtowania zabudowy:
1) obszary wyznaczone liniami rozgraniczającymi mogą być podzielone pod warunkiem zachowania bezpośredniej dostępności do wyznaczonych dróg,
2) parkingi dla pracowników i klientów w obrębie działek przeznaczonych pod inwestycje,
3) przy zagospodarowaniu działek stosować w maksymalnym stopniu nawierzchnie przepuszczające wodę deszczową,
4) obiekty kubaturowe na poszczególnych obszarach lokalizować w miarę możliwości równolegle lub prostopadle do głównej drogi celem utrzymania harmonii i uzyskania odpowiednich walorów estetycznych,
5) nieprzekraczalna wysokość zabudowy 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
6) ogrodzenie działek na terenach, o których mowa w ust. 1 należy realizować stosując zasadę ujednolicającą je w poszczególnych obszarach, dotyczącą np. wysokości, rodzaju słupków lub materiału wypełniającego, podmurówki o wysokości co najmniej 30 cm.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
2) w uzasadnionych przypadkach technologią lub innymi warunkami np. stosowanie budowli akcentujących, takich jak: wieże, maszty, platformy widokowe itp. dopuszcza się przekroczenie podanej w ust. 5 pkt 5 nieprzekraczalnej wysokości zabudowy.

7. Tereny oznaczone symbolami: 6 DG/KS, 7 DG/KS, 8 DG/KS przeznacza się pod działalność gospodarczą związaną z obsługą komunikacji samochodowej - parkingi strategiczne, stacje obsługi itp.

8. Przebieg drogi oznaczonej symbolem 6L na odcinku obsługującym tereny wymienione w ust. 5 traktuje się jako orientacyjny - do ustalenia na etapie realizacji inwestycji.

9. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania inwestycji należących do grupy szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

§ 7. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 DG/U/MN z podstawowym przeznaczeniem pod zakłady rzemieślnicze, usługi związane z obsługą mieszkańców i podróżujących po drodze krajowej nr 2 typu: handel, gastronomia, hotel itp. oraz zabudowę mieszkaniową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) wzdłuż granic wydzielonych terenów pod działalność gospodarczą usługową i mieszkaniową posadzić pasy zwartej zieleni piętrowej izolacyjnej o szerokości min 8,0 m,
2) na terenach z usługami wprowadzić jak najwięcej zieleni towarzyszącej - ozdobnej,
3) teren może być podzielony na mniejsze obszary pod warunkiem zachowania bezpośredniego dojazdu do wyznaczonych dróg,
4) parkingi lokalizować na terenie działek,
5) zachować nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów kubaturowych,
6) wysokość zabudowy do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu.

3. Z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się działalność gospodarczą i usługową nie powodującą uciążliwości dla terenów sąsiednich.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zabytkowy budynek "Poczty Napoleońskiej" przewiduje się do rewaloryzacji zgodnie z wymogami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
Wszelkie działania przy w/w budynku i jego otoczeniu należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

1) usługi komercyjne,
2) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9 U/T przeznacza się pod usługi związane z obsługą drogi krajowej nr 2 i sąsiadujących terenów działalności gospodarczej w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, hotelarstwa itp.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują warunki w zakresie ochrony środowiska naturalnego zawarte w §6 ust. 3.

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZI/US ustala się jako przeznaczenie podstawowe zieleń krajobrazową z alejami spacerowymi wyposażonymi w ławki, kosze na śmieci i inne urządzenia małej architektury.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wzdłuż drogi krajowej zagospodarować pas zieleni izolacyjnej o szerokości min 6 m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu tranzytowego między innymi:

1) wielofunkcyjne boisko sportowe,
2) obiekty kubaturowe związane z obsługą typu: szatnie, wypożyczalnie sprzętu,
3) urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Parkingi zlokalizować bezpośrednio przy jezdniach sąsiadujących z terenami oznaczonymi symbolem ZI/US.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują zaostrzone rygory ochrony środowiska, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej ze względu na położenie w strefie chronionego krajobrazu doliny rzeki Samy.

§ 10. 1. Ustala się tereny zieleni ekologicznej oznaczone na rysunku planu symbolem ZE. Zieleń ta jest elementem systemu sieci ekologicznej gminy Kaźmierz.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

1) zieleń do nasadzeń winna być trwała rodzima, różnorodna, mieszana i piętrowa,
2) istniejące oczka wodne i rowy zachować w stanie naturalnym.

3. Tereny zieleni ekologicznej mogą znaleźć się w granicach własności terenów działalności gospodarczej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) nasadzenia ozdobne, o ile powierzchnia ich nie przekroczy 50% powierzchni terenu ZE,
2) lokalizację ścieżek oraz małej architektury.

§ 11. 1. Dla drogi krajowej nr 2, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 DK2 ustala się:

1) dwa skrzyżowania z pasami dla lewoskrętów na kierunku głównym oznaczone na rysunku planu symbolami W1 i W2.

W1 skrzyżowanie z istniejącą drogą wojewódzką nr 2 DW 32154 dla obsługi terenów 1 DG/U/MN oraz 2 DG.

Istotne usprawienie ruchu w tym rejonie może nastąpić po realizacji nowego odcinka drogi wojewódzkiej 32166 i likwidacji istniejącego jej włączenia do drogi nr 2.

Nie jest to obecnie przedmiotem zmiany planu.

W2 skrzyżowanie z nowym przebiegiem drogi gminnej do Jakowic, z równoczesną likwidacją istniejącego włączenia tej drogi do drogi nr 2.

2. Szerokość projektowanego pasa drogi nr 2 ustala się:

1) w rejonie terenów 1 DG i 2 DG - 30 m. Poszerzenie pasa w stosunku do stanu istniejącego nastąpi kosztem działek objętych przedmiotem zmiany planu.

Dotyczy to działek nr 95/11, 95/10,

2) w rejonie terenów 3 DG - 8 DG/KS szerokość drogi zgodnie ze stanem istniejącym,
3) w rejonie projektowanych skrzyżowań W1 i W2 poszerzenia wynikające z warunków technicznych.

Dotyczy to działek nr 142/3, 145.

3. Dla drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 2 DW 32154 ustala się realizację skrzyżowań z drogami lokalnymi 4L i 5L.

4. Dla dróg gminnych ustala się:

1) włączenie nowego odcinka drogi gminnej nr 3 DGm do węzła W2 z równoczesną likwidacją istniejącego włączenia do drogi nr 2,
2) realizację skrzyżowania drogi gminnej 2 DGm z drogą lokalną 6L.

5. Obsługę komunikacyjną projektowanych terenów przeznaczonych pod inwestycje ustala się za pośrednictwem systemu dróg lokalnych oznaczonych symbolami 4-7L o szerokości 15 m w liniach rozgraniczających.

6. Ustala się następujące odległości linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg według klasyfikacji:

1) Droga krajowa 1 DK2
   a) 70 m stały pobyt ludzi - zabudowa wielokondygnacyjna
   b) 50 m stały pobyt ludzi - zabudowa jednokondygnacyjna
   c) 25 m obiekty budowlane nie przeznaczone na stały pobyt ludzi,
2) Droga wojewódzka 2 DW 32154 - 20 m wszelka zabudowa trwała.
3) Droga gminna 3 DGm - 15 m wszelka zabudowa trwała.
4) Drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami 4-7L odległość zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu, jednak nie mniej niż 10 m.
5) Drogi dojazdowe oznaczone symbolami 8D - odległość zabudowy 8 m od krawędzi jezdni.

7. Ustala się zasadę lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów związanych z obsługą działalności gospodarczej DG na działkach poszczególnych użytkowników.

§ 12. 1. W zakresie gospodarki wodno-ściekowej obowiązują następujące ustalenia:

1) dla terenów objętych niniejszym planem należy wybudować ujęcie wody o wydajności min 15 m^3/h, przy założeniu, że będą lokalizowane inwestycje niewodochłonne oraz zrealizować sieć rozdzielczą,
2) na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy wymagać od inwestora określenia maksymalnego zapotrzebowania na wodę,
3) w zakresie odprowadzenia ścieków dla terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą należy:
   a) zrealizować mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków we wschodniej części obszaru opracowania na działce o powierzchni min 0,2 ha na terenach oznaczonych na planie symbolem 8 DG/KS,
   b) minimalna przepustowość projektowanej oczyszczalni od - 200 m^3/d z możliwością rozbudowy,
   c) teren zaprojektowanej oczyszczalni ścieków otoczyć w ramach własności pasem zieleni zwartej izolacyjnej o szerokości min 10 m. Odległość oczyszczalni od zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludności ustalić na etapie dokumentacji technicznej,
   d) dopuszcza się na terenie objętym planem realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków na warunkach określonych przez przepisy szczególne.
4) Wody deszczowe z powierzchni umocnionych oraz dachów budynków odprowadzić systemem kanalizacji deszczowej do rzeki Samy. Przed wprowadzeniem wód deszczowych do odbiornika należy je oczyścić.

2. W zakresie gospodarki energią cieplną - źródłami ciepła dla potrzeb co, cw, wentylacji i technologii powinny być indywidualne kotłownie lokalne oparte na nowych ekologicznych technologiach z czynnikiem

grzewczym - gazem, olejem opałowym lub energią elektryczną. Kotłownie powinny być wyposażone w urządzenia wykorzystujące technikę kondensacyjną (odzysk ciepła ze spalin) gwarantujące minimalną emisję substancji szkodliwych do atmosfery.

3. Zasilanie elektroenergetyczne

Wstępne zapotrzebowanie mocy dla terenów objętych planem wyliczone wskaźnikowo szacuje się na 3,06 MW.

W I etapie zasilanie projektowanych terenów działalności gospodarczej przewiduje się z istniejącej w tym rejonie sieci elektroenergetycznej SN-15 kV.

W dalszych etapach, w zależności od tempa zabudowy tych terenów, z projektowanej linii SN-15 kV "Tarnowo Podgórne-Kunowo" lub projektowanej stacji 110/15 kV "Duszniki". Będzie to wymagało budowy nowych linii SN-15 kV kablowych lub napowietrznych.

Dla stacji transformatorowych konieczne będzie wydzielenie działek o pow. 70-100 m^2 i przejęcia ich przez Energetykę Poznańską S.A. Do każdej stacji musi być zabezpieczony dojazd ciężkim sprzętem mechanicznym.

Całość prac związanych z uzbrojeniem terenu w sieć elektroenergetyczną powinna być wykonana na podstawie warunków technicznych uzyskanych przez inwestora od Energetyki Poznańskiej S.A.

4. Zasilanie gazem

Zapotrzebowanie gazu dla terenów objętych planem, przyjmując realny wskaźnik 20 m^3/godz/ha, szacuje się na 710 m^3/godz.

Zakłada się budowę gazociągu doprowadzającego gaz podgrupy GZ 41,5 z istniejącego gazociągu DA 250 w Rumianku gm. Tarnowo Podgórne i sieci rozdzielczej, z której zasilani będą poszczególni odbiorcy. Budowa sieci gazowej winna być realizowana etapowo na podstawie odrębnych projektów techniczno-budowlanych.

Przy projektowaniu i realizacji sieci gazowej należy przyjmować minimalne, podstawowe odległości tej sieci od obiektów terenowych (w tym od innego uzbrojenia podziemnego) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139/95).

5. Ustalenia dotyczące telekomunikacji.

Przy strefowaniu uzbrojenia podziemnego należy uwzględnić potrzeby dla urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 13. Na terenach objętych planem ze względu na dużą ilość stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne należy każdorazowo uzgodnić z Konserwatorem Zabytków Archeologicznych w Poznaniu.

§ 14. Uchyla się uchwałę nr XXV/70/92 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 19.12.1992 r. ogłoszoną w Dz.Urz.Woj.Pozn. Nr 3 poz. 23 z dnia 23.02.1993 r. dot. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części sprzecznej z ustaleniami planu uchwalonymi niniejszą uchwałą.

§ 15. Określa się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kaźmierz.

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